

Universidad Católica de Santa María
Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas
Segunda Especialidad en Derecho Notarial y Registral



EXPEDIENTE REGISTRAL:
“CANCELACIÓN DE TRASLADO DE DOMINIO DEL TÍTULO DE PROPIEDAD”

Trabajo académico presentado por la abogada:

Cuba Yaranga, Ximena Gisell Nathally

Para optar el Título de:

Segunda Especialidad en Derecho Notarial y Registral

Asesores :

Gabriel Ernesto Torreblanca Lazo

Luis Guillermo Vargas Fernández

AREQUIPA-PERU

2017

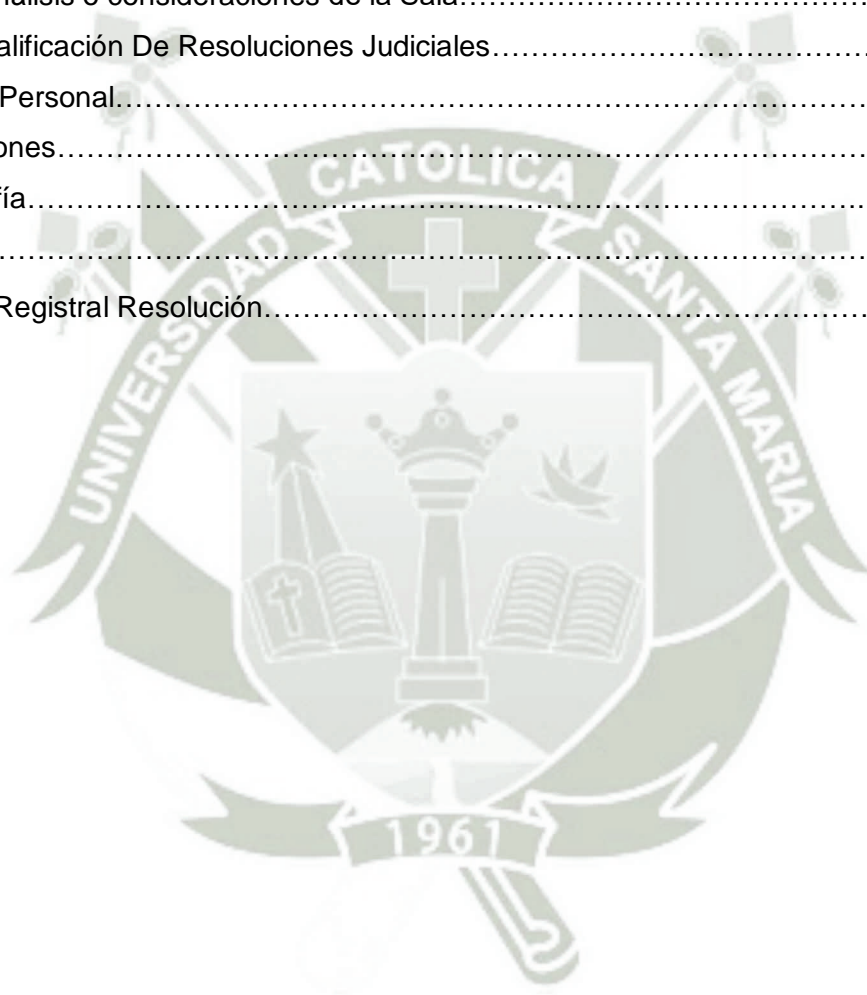


*A mis padres quienes me han
apoyado en todo momento*

INDICE GENERAL

Resumen	
Abstract	
Introducción	
Capítulo Primero.....	1
1. Planteamiento del Problema.....	1
1.1. Rogatoria de la Usuaría.....	1
1.2. Posición del Registrador Público.....	2
1.3. Fundamentos de la Apelación.....	3
1.4. Problema a debatir.....	3
Capítulo Segundo.....	4
1. Normatividad a ser aplicable para la solución del conflicto.....	4
➤ Código Civil de 1984.....	4
➤ Ley Orgánica del Poder Judicial.....	7
➤ Ley del Sistema Nacional de los Registros Públicos Ley N°26366.....	8
➤ Reglamento General de los Registros Públicos.....	9
• Título Preliminar.....	9
• Disposiciones Generales.....	12
• Presentación de Títulos.....	13
• Calificación.....	14
• Inscripción.....	19
• Anotación Preventiva.....	20
• Inexactitud Registral y su Rectificación.....	20
• Extinción de Inscripciones y Anotaciones Preventivas.....	21
• Procedimiento en Segunda Instancia.....	22
• Ejecución de Resoluciones.....	23
➤ Pleno Registral LXXVII.....	23
• Resolución Que Cumple El Mandato Judicial.....	23
➤ Pleno Registral XXV.....	24
• Solicitud de Anotación Preventiva.....	24
➤ “Efectos De Sentencia Firme Sobre Nulidad De Acto Jurídico”.....	24

Capítulo Tercero.....	25
Análisis del Expediente Registral.....	25
1. Posición que toma la usuaria: Acto cuya inscripción se solicita.....	25
2. Decisión de la Registradora contenida en la Esquela de Observaciones.....	25
2. Impugnación de la Usuaria.....	27
3. Intervención de la Sala Quinta del Tribunal Registral.....	27
3.1. Antecedente Registral.....	27
3.2. Planteamiento de las Cuestiones.....	28
3.3. Análisis o consideraciones de la Sala.....	28
3.4. Calificación De Resoluciones Judiciales.....	30
Posición Personal.....	33
Conclusiones.....	35
Bibliografía.....	36
Anexos.....	38
Tribunal Registral Resolución.....	39



RESUMEN

Siendo 25 de Febrero de 2011, Hilda Sotelo Ríos ahora sucesora procesal de Guillermo Ríos Sotelo, solicita la inscripción de la cancelación del Asiento Registral: Asiento N° 1 Rubro "C" y Rubro "D", de ficha registral 3812 del Registro de la Propiedad Inmueble de Arequipa. El inmueble fue construido por la Junta de Rehabilitación y Desarrollo Arequipa mediante la celebración del contrato de mutuo con garantía hipotecaria con Guillermo Ríos Sotelo; una vez terminado de pagar dicho préstamo hipotecario, a los diecinueve días es celebrado un contrato de compraventa celebrado con los convivientes Manuel Constantino Espinoza Polar y Sonia Ruth Agostinelli Rodríguez y el Sistema Nacional de Apoyo a la Movilización Social (SINAMOS), quienes con dolo y mala fe inscribieron la independización en base a esa venta, por lo que Guillermo Ríos Sotelo interpone demanda de Nulidad de Título de Propiedad y acumulativamente la cancelación del asiento de traslación de dominio en el Registro de Predios.

Mediante sentencia 258 -2008 se dispone la cancelación de la traslación de dominio del citado título de propiedad inscrito en el asiento 1 del rubro c) de la ficha registral 3812 del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa, mediante Sentencia de Vista N° 778-2009, se conforma la declaración de nulidad de acto jurídico de transferencia e invalidez de la inscripción registral disponiendo a cancelación de la traslación de dominio del citado título de propiedad, interpuesta casación esta fue declarada improcedente.

La Registradora Macedo al calificar la rogatoria expresa que: a) Se ha omitido adjuntar copia certificada de la Sentencia materia de apelación N° 258- 2008; b) Que el Juzgado no cumplió con remitirla en copias certificadas y que no aclara el asiento registral y la partida; c) Que la propietaria del inmueble sub litis es Delia Abrill Sosa quien no se aprecia que forme parte del proceso judicial; d) Que no existe resolución expedida por el Juzgado donde se declaren consentidas las resoluciones, mediante Oficio de la Corte Superior de Justicia se deja constancia que el expediente 20293-2005 ha sido confirmada por la sentencia de vista N° 94-2009, declarando la nulidad del título de propiedad y se dispone la traslación de dominio del Título de Propiedad, por lo tanto, las resoluciones quedaron consentidas.

En la esquila de observación la Registradora expresa que la sentencia 258-2008 no se encuentra certificada por que el especialista no consigna el sello de certificación de

todas las fojas remitidas e insiste que Delia Marcela Abril Sosa es propietaria del predio sub litis forma parte del proceso, Hilda Ríos Sotelo interpone recurso de apelación contra la decisión del registrador (esquela de observación) de fecha 25/02/2011 en vista de que el registrador deniega cumplir lo dispuesto por el Quinto Juzgado Civil, por lo tanto solicita se conceda apelación ante el superior Jerárquico.

La registradora no toma en cuenta que las resoluciones judiciales son de carácter imperativo y de orden público por ende el cumplimiento es obligatorio y que las resoluciones si están certificadas por secretaria de la causa, también cursa Carta Notarial a Delia Abrill Sosa haciéndole conocer que ha sido estafada, no obteniendo respuesta alguna.

El Tribunal Registral mediante Resolución N° 547-2011 SUNARP-TR-A expresa que el título que contenga la sentencia firme que declara fundada la pretensión accionada, el mismo retrotraerá sus efectos a la fecha de anotación de la demanda, en virtud a la prioridad ya reservada por dicha anotación (Artículo 68 del RGRP, XXV Pleno del Tribunal Registral que aprobó el precedente de observación obligatoria), El Tribunal Registral expresa que si el juzgado dispone la inscripción no cabe emitir cuestionamientos, sobre la copia certificada de la sentencia de primera instancia, pues resulta innecesaria ya que al presentar la Sentencia de Vista y la Resolución resolviendo el recurso de nulidad se advierte que lo resuelto por el órgano jurisdiccional, revoca la observación recurrida, al señalar que las copias certificadas tienen el sello y rúbrica del Especialista Legal en cada folio y sello de certificación en la última hoja además fueron acompañadas con oficio del Juzgado por lo tanto se revocan los aspectos cuestionados en la esquela de observación y se dispone la inscripción del título, dejando así sin efecto la inscripción de dicho predio a favor de Manuel Espinoza Polar y Sonia Agostinelli Rodríguez retornando la titularidad al Estado representado por SINAMOS.

Palabras Claves: Registro de Propiedad Inmueble, Nulidad de Acto Jurídico

ABSTRACT

Being A February 25, 2011, Hilda Sotelo Ríos now procedural sucesor of Guillermo Ríos Sotelo, it requests the inscription of the cancellation of the Seat Registry: Seat N ° 1 Item "C" and Item "D", of card registry 3812 of the Record of the Property Arequipa's Building. The building was constructed by the Meeting of Rehabilitation and Development Arequipa by means of the celebration of the contract of mutually by mortgage guarantee by Guillermo Ríos Sotelo; once finished of paying the above mentioned mortgage lending, to nineteen days there is celebrated a contract of sale celebrated with the cohabitants Manuel Constantino Espinoza Polar and Sonia Ruth Agostinelli Rodríguez and the National System of Support to the Social Mobilization (SINAMOS), who with deceit and bad faith inscribed the independence in base of this sale, for what Guillermo Ríos Sotelo interposes demand of Nullity of Title deed and accumulatively the cancellation of the seat of adjournment of domain in the Record of Lands

By means of judgment 258-2008 there arranges the cancellation of the adjournment of domain of the mentioned title deed inscribed in the seat 1 of the item c) of the card registry 3812 of the Record of Lands of the Zone Registry XII Sedates Arequipa, by means of Judgment of Sight N ° 778-2009, there conforms the declaration of nullity of juridical act of transfer and invalidity of the inscription registry having to cancellation of the adjournment of domain of the mentioned title deed, interposed this cassation was declared unfounded.

The register Macedo on having qualified suppliant expresses that: a) certified copy of the Judgment has omitted to attach matter of appeal N ° 258-2008; b) That the Court did not fulfill in spite of sending it in certified copies and that does not clarify the seat registry and the item; c) That the owner of the building sub litigation is Delia Abrill Sosa who does not appreciate that it forms a part of the judicial process; d) That does not exist resolution sent by the Court where they declare the resolutions spoiled, by means of Trade of the Top Court of Justice leaves witness himself that the process 20293-2005 has been confirmed by the judgment of sight N ° 94-2009, declaring the nullity of the title deed and one arranges the adjournment of domain of the Title deed, therefore, the resolutions stayed spoiled.

In the note of observation the express the register that the judgment 258-2008 is not certified for that the specialist does not record the stamp of certification of all the sent folioes and insists that Tasteless Delia Marcela Abril is an owner of the sub litigation

forms a part of the process, Hilda Ríos Sotelo interposes resource of appeal against of the adopted decision (note of observation) of date 25/02/2011 in view of that the register refuses expiring arranged by the Fifth Civil Court, therefore it requests appeal is granted before the Superior Hierarchical.

The register does not bear in mind that the judicial resolutions are of imperative character and of public order thus the fulfillment is obligatory and that the resolutions if they are certified by secretary of the reason, also deals Notarial Letter to Delia Abrill Sosa making him know that has been defrauded, not obtaining any response.

The Court Registry by means of Resolution N^º 547-2011 SUNARP-TR-A expresses that the title that should contain the firm judgment that declares founded the driven pretension, the same one will carry his effects back to the date of annotation of the demand, in virtue to the priority already reserved by the above mentioned annotation (Article 68 of the RGRP, The Full XXVth of the Court Registry that there approved the precedent of obligatory observation), The Court Registry expresses that if the court arranges the inscription it is not necessary to issue questions, on the certified copy of the judgment of the first instance, since it turns out unnecessary since on having presented the Judgment of Sight and the Resolution solving the resource of nullity one warns that solved by the jurisdictional organ, it revokes the appealed observation, on having indicated that the certified copies have the stamp and paragraph of the Legal Specialist in every sheet of paper and stamp of certification in the last leaf in addition they were accompanied on trade of the Court therefore there are revoked the aspects questioned in the note of observation and one arranges the inscription of the title, leaving this way without effect the inscription of the above mentioned land in favour of Manuel Espinoza Polar and Sonia Agostinelli Rodríguez returning the ownership to the State represented by SINAMOS.

Keywords: Registration of Real Property, Nullity of Legal Act

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo nos permitirá analizar la nulidad del acto jurídico de acuerdo al punto de vista judicial y registral, tomando como punto de partida el reglamento registral y demás legislación pertinente; en este caso el Órgano Jurisdiccional ordena la nulidad del Título de propiedad consistente en el contrato de compraventa celebrado entre SINAMOS y los demandantes respecto al inmueble sub Litis, disponiendo así la cancelación del dominio del citado título de propiedad, conforme a la sentencia 258-2008 y posteriormente confirmada por la Sentencia de Vista 778-2009, y cuya calificación registral se resiste a registrar las resoluciones judiciales por diversos puntos que explicare más adelante, uno de ellos es el que existe una tercera persona que no se incluye en el proceso y es propietaria del predio por lo tanto no es posible la inscripción de la cancelación de la traslación de dominio del Título de Propiedad, no existiendo concordancia entre el mandato Judicial y el Registral.

En el Capítulo I tratare sobre la posición de la usuaria y lo que resolvió el registrador sobre la inscripción de la cancelación del Asiento 001 de la Partida N° P06012898. También detallare los documentos que la usuaria adjuntó.

En el Capítulo II tratare sobre la normatividad que se aplicará en este proceso para la solucionar el conflicto, tomando en cuenta artículos del Código Civil, la Ley Orgánica del Poder Judicial, Ley del Sistema Nacional de registros Públicos (Ley N° 26366) Reglamento General de los Registros Públicos (Resolución N° 126-2012-SUNARP-SN y el Pleno Registral LXXVII, tomados en cuenta por el Tribunal Registral para revocar los aspectos cuestionados en la esuela de observación recurrida, y se dispone la inscripción del título.

En el Capítulo III haré un análisis general del caso, donde resaltaré los puntos más importantes del proceso y desarrollare los temas que hacen que no haya concordancia registral y Judicial.

Espero que el contenido y organización del presente trabajo sirva como aporte a nuestro ejercicio profesional mediante el análisis del mandato judicial contenido en la Sentencia que declara la nulidad del Acto Jurídico y la actuación del ente registral.

LA AUTORA

CAPITULO PRIMERO

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1. ROGATORIA DE LA USUARIA:

Doña Hilda Ríos Sotelo, mediante título: N° 2011-20293 de fecha 25 de febrero del 2011, solicita al Registrador del Registro de Predios de la Zona Registral XII Sede Arequipa, como acto registrable la inscripción de la Cancelación del Asiento 0001 de la Partida N° P06012898, por haberlo dispuesto así el Órgano Jurisdiccional correspondiente, respecto del predio ubicado en calle Mollendo N° 221, asentamiento humano Gráficos, Distrito de Alto Selva Alegre, Provincia y Departamento de Arequipa, en mérito a los partes judiciales remitidos por el señor Juez del Quinto Juzgado Especializado en lo Civil de Arequipa Dr. Ronald Valencia de Romaña.

Para dicho efecto se ha acompañado la siguiente documentación:

- a)** Rogatoria contenida en solicitud de inscripción de título presentado en fecha 25 de febrero del 2011 por Hilda Ríos Sotelo, adjuntando copia de su DNI.
- b)** Escrito de aclaración de fecha 25 de febrero del 2011, otorgado por Hilda Ríos Sotelo.
- c)** Partes judiciales integrados por:
 - Oficio N° 175-2011-(2993-2005-0-0401-JR-CI-05)-RRSR de fecha 15 de febrero del 2011 autorizado por Juez del Quinto Juzgado Especializado Civil de Arequipa, Dr. Ronald Valencia de Romaña.
 - Copia certificada de la Sentencia de Vista N° 778-2009 de fecha 20 de Octubre del 2009 emitida por los Jueces Superiores Rubina Angulo, Rivera Dueñas y Valdivia Dueñas.
 - Copia certificada de la Resolución de fecha 28 de abril del 2010, que resuelve el Recurso de Nulidad N° 5530-2009, emitida por los Jueces Supremos Solís Espinoza, Palomino García, Salas Villalobos, Aranda Rodríguez y Valcárcel Saldaña.

En vía de reingreso se adjunta además:

- a) Oficio N° 460-2011-5JEC-MNLLS/2993-2005 de fecha 04 de mayo del 2011 autorizado por Juez del Quinto Juzgado Especializado Civil Ronald Valencia de Romaña.

- b) Copia certificada de la Sentencia N° 258-2008 de fecha 05 de diciembre del 2008, emitida por el Juez del Quinto Juzgado Especializado Civil Ronald Valencia de Romaña.
- c) Copia certificada de la Resolución N° 103 de fecha 20 de abril del 2011 emitida por el Juez del Quinto Juzgado Especializado Civil Ronald Valencia de Romaña, en donde se dispone se cumpla con Inscribir la cancelación de la traslación de dominio inscrita en el Asiento 1, rubro C de la Ficha Registral 3812, bajo responsabilidad.

2.2. POSICIÓN DEL REGISTRADOR PÚBLICO:

La Registradora Pública del Registro de Predios de la zona Registral N° XII – Sede Arequipa, Giovanna Macedo Edén, con fecha 01 de Marzo del 2011, emitió esqueda de observación en los siguientes términos:

- a) Se presentan partes judiciales correspondientes al Expediente N° 2993-2005-0-0401-JR-CI-05, conformados por Sentencia de Vista de fecha 20/10/2009 y Resolución de fecha 28-04-2010 que resuelve un Recurso de Nulidad interpuesto sin embargo se ha omitido adjuntar copia certificada de la Sentencia materia de apelación N° 258-2008 de fecha 05 de Diciembre del 2008, debiendo cumplir el juzgado con remitirla en copias certificadas acompañadas del respectivo oficio judicial.
- b) Señala que se procede conforme a lo previsto por el Artículo 148° del Código Procesal Civil.
- c) Del parte judicial presentado no es factible identificar registralmente respecto de qué partida registral se efectuará la inscripción, debiendo ser materia de aclaración el asiento registral y la partida respecto de la cual se efectuará la cancelación respectiva.
- d) Se pone en conocimiento del Juzgado que el actual titular registral del predio ubicado en calle Mollendo N° 221 – Asentamiento Humano gráficos, inscrito en la Partida P06012898 es Delia Marcela Abril Sosa, quien no se aprecia que forme parte del proceso judicial del cual deriva la inscripción materia de rogatoria, debiendo aclarar el Juzgado si pese a ello se procederá a efectuar la inscripción solicitada.
- e) Consecuentemente, conforme a lo previsto por el Art. 51 del Reglamento General de los Registros Públicos precisa que deberá acompañarse Resolución

- f) expedida por el Juzgado a cargo en la cual se declaren consentidas todas las resoluciones que den mérito directo a inscripción (entiéndase también resoluciones aclaratorias).
- g) Procede de conformidad con lo previsto por el Art. 51º del Reglamento General de los Registros Públicos, formulando la Esquela de Observación.

2.3. **FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN:**

La usuaria formula apelación argumentando en su escrito impugnatorio de fecha 25 de Mayo del 2011 básicamente en los siguientes argumentos:

- 1) Que las Resoluciones Judiciales son de carácter imperativo y de orden público por ende su cumplimiento es obligatorio.
- 2) Que las copias de los actuados judiciales adjuntadas han sido debidamente certificadas
- 3) Que se ha cumplido con adjuntar oficio emitido por el Juzgado disponiendo la cancelación del Asiento 1, Rubro C de la Ficha Registral N° 3812.
- 4) Que la presentante ha cursado carta notarial a la nueva propietaria Delia Marcela Abril Sosa previniéndole que ha sido estafada.
- 5) Que la transferencia que han efectuado los demandados constituye un acto doloso y de mala fe.

2.4. **PROBLEMA A DEBATIR:**

De lo expuesto y del análisis del caso, las cuestiones a dilucidar son las siguientes:

¿Cuáles son los efectos de una sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico para la cual se anotó preventivamente la respectiva demanda?

CAPITULO SEGUNDO

1. NORMATIVIDAD A SER APLICABLE PARA LA SOLUCIÓN DEL CONFLICTO

Para analizar y resolver el problema suscitado por la decisión del Registrador de la Oficina Registral de Arequipa, se ha tenido que revisar y analizar las siguientes normas y disposiciones legales

➤ CÓDIGO CIVIL DE 1984:

❖ Artículo 2011.- Principios de Legalidad y Rogación:

Los registradores califican la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, por lo que resulte de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los registros públicos.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no se aplica, bajo responsabilidad del Registrador, cuando se trate de parte que contenga una resolución judicial que ordene la inscripción. De ser el caso, el Registrador podrá solicitar al Juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al Registro.

• R.N N° 066-2000-SUNARP (05/04/00) aprueba directiva N° 002-2000-SUNARP/SN¹

Según esta Directiva, Si bien la facultad del registrador de calificar la legalidad de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de ellos, por lo que resulta de ellos, de sus antecedentes y de los asientos de los Registros Públicos, no es aplicable para el caso de partes provenientes del fuero judicial, como lo dispone el segundo párrafo del art 2011, no es menos cierto que dicha disposición no enerva la plena vigencia de los demás principios registrales recogidos por el Código Civil como el de propiedad tanto en su efecto preferente como excluyente, contemplados en los artículos 2016, 2017, debiendo aplicarse en armonía con éstos, teniendo en cuenta además que ninguna inscripción puede causar perjuicio a terceros ajenos a una relación jurídica, pues la ley no ampara el ejercicio abusivo del derecho.

¹ **TORRES VASQUEZ**, Aníbal "Código Civil Tomo II Comentarios y Jurisprudencia, concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria" Editorial IDEMSA, Séptima Edición p. 998-999

Toda inscripción debe extenderse únicamente cuando el título respectivo sea compatible con los antecedentes que obran en el Registro, adecuándose ello a lo dispuesto por el art. 2015, que consagra el principio de tracto sucesivo, siendo también de aplicación el principio de impenetrabilidad a que se refiere el artículo 2017, que establece la imposibilidad de inscribir un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

Para evitar una aplicación contradictoria entre lo dispuesto por el segundo párrafo del art. 2011, y el art 2021 y los demás principios registrales consagrados en el Libro IX, el registrador deberá cumplir con efectuar una interpretación integral de los principios y disposiciones legales aplicables, a los casos en que la resolución que contiene un parte judicial ordene la inscripción de una resolución o sentencia que verse sobre el derecho de posesión, o sea incompatible con los antecedentes registrales, en aplicación de lo previsto en el art. 2021, más aún cuando dicha parte pretenda que se inscriba un pronunciamiento judicial que afecte a terceros que no forman parte de la relación jurídico material y procesal, sin incurrir por ello en responsabilidad civil, penal o administrativa, en atención a lo dispuesto por el numeral 8 del art. 20 del Código Penal.

Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del art. 2011, en la calificación de un parte que contenga una resolución que ordene la inscripción y verse sobre un derecho de posesión, el Registrador bajo responsabilidad deberá dar cumplimiento a lo dispuesto por el art. 2021.

En aplicación del segundo párrafo del art 2011, en calificación de un parte que contenga una resolución que ordene la inscripción de una posesión que sea incompatible con los antecedentes registrales, el registrador , bajo responsabilidad, deberá cumplir con atender a los otros principios registrales, tales como el tracto sucesivo y demás contenidos en el Libro IX, ya que ninguna inscripción puede causar perjuicios a terceros ajenos a una relación jurídica sustancial y procesal incurriendo en abuso del derecho.

De presentarse los casos a que se refieren los dos párrafos precedentes, el registrador observará el título y otorgará el plazo correspondiente para que sea subsanado.

Lo dispuesto por esta Directiva N° 002-2000-SUNARP-SN, no afecta a aquellos partes provenientes del fuero judicial que se refieran a actos inscribibles, en cuyo caso, el registrador deberá atender estrictamente a lo establecido por el segundo párrafo del artículo 2011 y a los demás principios registrables señalado en el Libro IX.

❖ **Artículo 2012.-Principio de Publicidad**

Se presumen, sin admitir prueba en contrario, que toda persona tiene conocimiento del contenido de las inscripciones.

La finalidad que tiene el Registro es publicitar derechos para efectos de su oponibilidad, oponibilidad que debe subsistir mientras esté vigente dicho derecho.²

❖ **Artículo 2013.- Principio de Legitimación**

El contenido del asiento registral se presume cierto y produce todos sus efectos, mientras no se rectifique por las instancias registrales o se declare su invalidez por el órgano judicial o arbitral mediante resolución o laudo firme. El asiento registral debe ser cancelado en sede administrativa cuando se acredite la suplantación de identidad, o falsedad documentaria y los supuestos así establecidos con arreglo a las disposiciones vigentes.

La inscripción no convalida los actos que sean nulos o anulables con arreglo a las disposiciones vigentes.

Precisando los alcances de la norma referida se establece que los registradores califican la **legalidad del título** en cuya virtud se solicita la inscripción. La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades propias del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción. La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro (numeral V del RGRPP)³.

❖ **Artículo 2015.- Principio de Tracto Sucesivo**

Ninguna inscripción, salvo la primera, se hace sin que esté inscrito o se inscriba el derecho de donde emane.

Se entiende por este principio “presupuesto esencial del procedimiento registral...”⁴ y como “principio de orden registral.”⁵

² **ESQUIVEL OVIEDO**, Juan Carlos. “Guía Operativa de Jurisprudencia Registral” Primera edición 2007 Editorial Gaceta Jurídica p. 15 (Res. N° 338-2002-ORLC/TR Data 30,000 GJ)

³ *Criterio sustentado en la resolución N° 059-2002-SUNARP-TR-L de 11-10-2002*

⁴ **DIEZ PICAZO**, Luís y GULLON, Antonio. Sistema de derecho Civil. Volumen III. 5ª edición Editorial Tecnos. Madrid 1995. Pág.315.

⁵ **MANZANO SOLANO**, Antonio. Derecho Registral Inmobiliario. Volumen II. Madrid 1991. Pág. 631

❖ Artículo 2016.-Principio de Prioridad

La prioridad en el tiempo de la inscripción determina la preferencia de los derechos que otorga el registro.

“El asiento de presentación de los títulos inscribibles constituye el medio normal para obtener la prioridad registral. Esta prioridad no se obtiene en los libros de inscripción, sino en el Libro Diario. Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta debe producir, la fecha del asiento de presentación”.⁶

❖ Artículo 2017.-Principio de Impenetrabilidad

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito, aunque sea de fecha anterior.

El principio de prioridad Excluyente es más específico que el artículo 2017 del Código Civil (Principio de impenetrabilidad) pues se refiere indirectamente al asiento de presentación al expresar “pendiente de inscripción y en lo referido al título presentado con posterioridad, establece que este puede ser no solo el de fecha anterior, sino también aquel otorgado en la misma fecha que el presentado primero.

Lacruz Berdejo expresa respecto al "cierre registral" que: "La regla de prioridad no tiene como único resultado, en su relación con el Registro, establecer un orden en la protección de cada uno de los derechos compatibles inscritos, por fechas de presentación-Prioridad Preferente-, sino cerrar los libros a los derechos incompatibles con el que se halla ya registrado"⁷

➤ LEY ORGÁNICA DEL PODER JUDICIAL:

❖ Artículo 4º.-Carácter vinculante de las resoluciones judiciales

Principios de la Administración de Justicia

Toda persona y Autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo responsabilidad civil, penal o administrativa que al ley señala.

⁶ MANZANO SOLANO, Antonio, Derecho Registral Inmobiliario, volumen II Colegio de los Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid p 553.

⁷ LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco. "Elementos de Derecho Civil III: Derecho Registral Inmobiliario" Bosch Editor. p 134

Ninguna autoridad cualquier sea su rango o denominación, fuera de la organización jerárquica del Poder Judicial, pueden avocarse al conocimiento de causas pendientes ante el órgano jurisdiccional. No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso.

Esta disposición no afecta el derecho de gracia.

El Poder Judicial es la autoridad competente para interpretar los alcances, los fundamentos y las decisiones de sus resoluciones, no pudiendo ninguna autoridad administrar interpretar, dejar sin efecto las mismas o cuestionar en sede administrativa el cumplimiento de una sentencia que tenga calidad de cosa juzgada, al constituir una garantía constitucional destinada a proteger la seguridad jurídica y la tutela jurisdiccional efectiva.⁸

➤ **LEY DEL SISTEMA NACIONAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS LEY N°26366**

❖ **Artículo 3º.-** Son garantías del Sistema Nacional de los Registros Públicos
Inc. b) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.

El asiento registral es el producto de la calificación emitido y redactado por un profesional del derecho, luego de un estudio pormenorizado del mismo en el cual ha revisado –entre otros temas- la validez del acto y que haya estado sujeto al principio de legalidad.

Estando apto el título para ser inscrito, se publicará sólo aquella información que sea trascendente para el conocimiento de terceros, la cual recibirá cierta protección por parte del ordenamiento según lo establecido por Ley de Creación del Sistema Registral en su literal b) del Art. 3 “(...) La intangibilidad del contenido de los asientos registrales, salvo título modificatorio posterior o sentencia judicial firme.”

Ahora bien, si bien existe una vinculación entre el asiento y el título que le dio origen, la nulidad del primero no implica necesariamente la nulidad del segundo porque puede

⁸ Resolución N° 09650-2012-SERVIR/TSC-Segunda Sala

darse como en el presente caso que el supuesto sea de nulidad del asiento en sede judicial por incompatibilidad con el asiento registral.⁹

➤ **REGLAMENTO GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICOS.- RESOLUCIÓN
Nº 126-2012-SUNARP-SN**

• **TITULO PRELIMINAR:**

❖ **Artículo III.- Principio de Rogación y de Titulación Auténtica.-**

Los asientos registrales se extienden a instancia de los otorgantes del acto o derecho, o de tercero interesado, en virtud de título que conste en instrumento público, salvo disposición en contrario. La rogatoria alcanza a todos los actos inscribibles contenidos en el título, salvo reserva expresa.

Se presume que el presentante del título actúa en representación del adquirente del derecho o del directamente beneficiado con la inscripción que se solicita, salvo que aquél haya indicado en la solicitud de inscripción que actúa en interés de persona distinta. Para todos los efectos del procedimiento, podrán actuar indistintamente cualquiera de ellos, entendiéndose que cada vez que en este Reglamento se mencione al presentante, podrá también actuar la persona a quien esté representada, salvo lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 13, o cuando expresamente se disponga algo distinto. En caso de contradicción o conflicto el presentante y el representado, prevalece la solicitud de éste.

La inscripción es solicitada por los interesados y los registradores califican si existe legalidad en los documentos, la capacidad de los otorgantes y la validez del acto, esto es por si el acto se puede o no inscribir, pero si parte contiene resolución judicial que ordene la inscripción, el registrador podrá solicitar al juez las aclaraciones o información complementaria que precise, o requerir se acredite el pago de los tributos aplicables, sin perjudicar la prioridad del ingreso al registro.

La calificación es un “enjuiciamiento que el registrador realiza sobre la legalidad de los documentos y sobre la validez y eficacia de los negocios jurídicos contenidos en ellos”.

⁹ <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2010/06/14/comentarios-jurisprudenciales-nulidad-del-asiento-registral/>

Alcances de la calificación, tratándose de títulos de origen convencional, se realiza en base análisis de dos elementos: El título y el Registro”.¹⁰

❖ **Artículo V.- Principio de Legalidad**

Los registradores califican la legalidad del título en cuya virtud se solicita la inscripción.

La calificación comprende la verificación del cumplimiento de las formalidades del título y la capacidad de los otorgantes, así como la validez del acto que, contenido en aquél, constituye la causa directa e inmediata de la inscripción.

La calificación comprende también, la verificación de los obstáculos que pudieran emanar de las partidas registrales y la condición de inscribible del acto o derecho. Se realiza sobre la base del título presentado, de la partida o partidas vinculadas directamente a aquél y, complementariamente, de los antecedentes que obran en el Registro.

La calificación de la legalidad del título consiste en cotejar el cumplimiento de las formalidades exigidas, la capacidad de los otorgantes así como la validez del acto contenido en el título para que sea apto para ser inscribible.

❖ **Artículo VII.-Principio de Legitimación**

Los asientos registrales se presumen exactos y válidos. Producen todos sus efectos y legitiman al titular Registral para actuar conforme a ellos, mientras no se rectifiquen en los términos establecidos en este reglamento o se declare judicialmente su invalidez.

Los actos y derechos se presumen existen y pertenecen al titular mientras no se haya declarado judicialmente inválido o sean inexactos los asientos del Registro.

El principio de legitimización “hace posible que los efectos materiales y formales del asiento adquieren autonomía propia, bajo la tutela judicial efectiva de los tribunales”¹¹

La presunción de exactitud y validez de los asientos registrales, si se presume que no existen más derechos o actos que los que constan registrados. “Naturalmente, si los asientos del Registro se presumen exactos y el derecho que publican no precisa otra prueba, hay siempre una diferencia de trato entre los derechos inscritos y los no

¹⁰ **DIEZ-PICAZO**, Luis. "Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial". Volumen 11. Ed. Tecnos, Madrid, p

¹¹ **CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA**, Luis María, EL PRINCIPIO REGISTRAL DE LEGITIMACIÓN. Boletín del Colegio de Registradores de España. Revista crítica de derecho inmobiliario, ISSN 0210-0444, Año 70, número 625, noviembre-diciembre 1994, pág. 2311y 2388

inscritos; éstos no se benefician de presunción alguna. Pero tampoco hay, en particular, una presunción de inexistencia de los derechos no inscritos”).¹²

“creo que hay que llegar a la conclusión de que la presunción legitimadora es presunción de exactitud y de integridad al mismo tiempo, pues desde un punto de vista lógico no hay razón alguna para no aplicar el mismo resultado a uno y a otro aspecto, ya que se trata de dos aspectos positivo y negativo, que a efectos del fundamento del principio de legitimación registral, tienen el mismo tratamiento aunque sean de signo opuesto. Si los derechos reales inscritos se presume que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento, si la forma del asiento es la “nada” –por no existir asiento–, la presunción ha de referirse a la “nada”, es decir a la inexistencia. Esto es evidente, respecto, a las cargas no inscritas. Si está inscrita una finca como libre de cargas, se presume que no existen tales cargas”.¹³

❖ Artículo VIII.-Principio de Fe Pública Registral

La inexactitud de los asientos registrales, por nulidad, anulación, resolución o rescisión del acto que los origina, no perjudica al tercero registral que a título oneroso y de buena fe hubiere contratado sobre la base de aquéllos, siempre que las causas de dicha inexactitud no consten en los asientos registrales.

Los elementos que definen a este importante principio, que otorga integridad al sistema registral e integra a los demás principios, los encontramos en el art. 2014 del Código civil.

El *tercero que de buena fe* obtiene algún derecho a *título oneroso de persona que de acuerdo al registro tiene facultades para otorgarlo*, una vez *inscrito su derecho* mantiene su adquisición, así se anule, rescinda o resuelva posteriormente el derecho del otorgante por virtud de causas que no consten en los registros públicos.

Este mecanismo adicional de protección reposa en el principio de la fe pública registral. Su enunciación puede hacerse de una manera muy simple: el Registro protege a toda aquella persona que confía en los datos que publica, relativos al dominio o derechos reales.¹⁴

¹² LACRUZ BARDEJO, Jose Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco, “Derecho inmobiliario registral”, Segunda edición, José Mará Boch Editor S.A Barcelona p. 141

¹³ GARCÍA GARCÍA, José Manuel, “Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario. Editorial Civitas SA Madrid p.41

¹⁴ DIEZ PICAZO Y GULLÓN, Luis, “Sistema de derecho civil” Vol. III, Derecho de cosas y derecho registral, sexta edición, Pág. 331

❖ **Artículo IX.-Principio de Prioridad Preferente**

Los efectos de los asientos registrales, así como la preferencia de los derechos que de éstos emanan, se retrotraen a la fecha y hora del respectivo asiento de presentación, salvo disposición contraria.

Respecto a la Prioridad Registral, existen dos manifestaciones principales, a las que Pau Pedrón se refiere de la siguiente manera: “La prioridad o preferencia es un efecto derivado de la presentación en el Registro de diversos títulos relativos a un mismo inmueble. El primeramente presentado goza, en realidad, de una doble preferencia sobre los presentados con posterioridad.

- a) Una preferencia formal: el título que primero llega al Registro se despacha antes que el llegado después. El Registrador tiene obligación de despachar los títulos por el riguroso orden de su presentación al Registro. (..)
- b) Una preferencia sustantiva: el derecho contenido en el título primeramente presentado es preferente al contenido en el título posteriormente presentado”¹⁵.

También denominado Principio Registral de Prioridad de Rango, Prioridad Compatible o Prioridad por Rangos.

❖ **Artículo X.-Principio de Prioridad Excluyente:**

No puede inscribirse un título incompatible con otro ya inscrito o pendiente de inscripción, aunque sea de igual o anterior fecha.

Este principio constituye un “efecto de cierre” del registro que viene a ser “una operación meramente formal y mecánica: el título que llega primero clausura el registro para el ulterior incompatible, sin que este título al cual se cierra el Registro sea, siempre, materialmente ineficaz, ni pierda toda posibilidad de ingresar en aquel.”¹⁶

• **DISPOSICIONES GENERALES:**

El procedimiento registral es el conjunto de actos, tasados legalmente, que tienden a la práctica de un asiento en el Registro de la Propiedad, para proclamar oficialmente la situación jurídica de un inmueble. A través del procedimiento registral, se actúa la

¹⁵ **PAU PEDRÓN**, Antonio, *Curso de Práctica Registral*, Universidad de Comillas, Madrid, 1995 pp. 80-81.

¹⁶ **LACRUZ BERDEJO**, José Luís y **SANCHO REBULLIDA** Francisco. *Elementos de Derecho Civil III*. Segunda edición, reimpresión 1991 Editor Bosch. Pág. 135.

función registral en relación con una determinada situación jurídico-inmobiliaria, respecto de la cual se publica, formal y materialmente, la verdad jurídica oficial.¹⁷

Proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre esta pretensión. En un sentido amplio, comprende también los recursos que pueden articularse contra la decisión del registrador. Es rigurosamente un “procedimiento”, por cuanto que está formado por una sucesión de actos o trámites jurídicamente reglamentados.¹⁸

❖ **Artículo 1.- Naturaleza del Procedimiento**

El Procedimiento registral es especial, de naturaleza no contenciosa y tiene por finalidad la inscripción de un título.

• **PRESENTACIÓN DE TÍTULOS**¹⁹

La presentación de los títulos al Registro se realiza específicamente en el área o sección de caja los mismos que están ubicados en cada una de las 58 oficinas registrales que tienen los Registros Públicos.

El Procedimiento Registral se inicia a solicitud de parte interesada y debe formalizarse a través del formulario de solicitud de inscripción, al cual se le debe adjuntar la documentación respectiva.

El formato de solicitud de inscripción debe contener como mínimo la siguiente información:

1.-Nombre y documento de identidad del presentante del título.

En caso actuar a nombre de tercero, sea persona natural o jurídica se deberá dejar constancia;

2.-Naturaleza del documento o documentos presentados, sean éstos públicos o privados, con indicación de la fecha, cargo y nombre del notario o funcionario que autorice o autentique;

3.-Actos o derechos cuya inscripción se solicita y, en su caso, de los que el presentante formule reserva de conformidad con lo señalado en el artículo III del Título Preliminar.

¹⁷ **PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS**, Manuel, Derechos Reales-Derecho Hipotecario págs. 538 y 539

¹⁸ **DÍEZ-PICAZO Y GULLON**, Luis Antonio, Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen Tercero. Las Relaciones Jurídico-reales. El Registro de La Propiedad. La Posesión, Cuarta Edición. Editorial Civitas S.A., 1995. P 299

¹⁹http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/procedimiento_reg.pdf

Lo que significa por ejemplo, que si una Escritura Pública contiene la transferencia de la propiedad de diez inmuebles, el usuario o presentante del título, puede solicitar la inscripción de la transferencia de un solo inmueble y desistirse de la inscripción en forma parcial de las restantes nueve transferencias, para lo cual deberá indicar dicha reserva en el mismo formulario de solicitud de inscripción.

4.-Nombre, denominación o razón social, según corresponda, de todas las personas naturales o jurídicas que otorguen el acto o derecho; o a quienes se refiere la inscripción solicitada;

5.-Partida Registral, de existir ésta, con indicación según corresponda, del número de tomo y folio, de la ficha o de la partida electrónica, con excepción del Registro de Propiedad Vehicular, en cuyo caso, se indicará en número de Placa de Rodaje o de serie y motor, según corresponda;

6.-Indicación del Registro (Inmueble, Mueble, Naturales o Jurídicas) ante el que se solicita la inscripción del Título;

7.-Firma y Domicilio del Solicitante (Presentante del Título);

8.-Adjuntar copia simple del DNI del presentante.

❖ **Artículo 17.-Requisitos de Admisibilidad**

Está prohibido rechazar de plano una solicitud de inscripción, salvo que el presentante no acompañe la documentación indicada en la solicitud, no abone los derechos registrales exigidos para su presentación o no acredite alguna de las circunstancias a que se refiere el segundo párrafo del artículo 15.

❖ **Artículo 19: Asiento de Presentación**

Tendrá validez la presentación de títulos que se efectúe dentro del horario establecido por el Jefe de la Oficina Registral para el ingreso de títulos en el Diario. Excepcionalmente, por causa justificada y extraordinaria, el horario podrá ser ampliado por el citado funcionario, de lo cual se dejará constancia en el Diario.

• **CALIFICACIÓN:**

“Dos son pues los medios que el registrador puede utilizar en su calificación: los mismos documentos presentados y los asientos del Registro. Se aprecia, en estos términos, una cierta escasez en los medios con que el registrador cuenta para realizar la calificación. Esta escasez contrasta con la amplitud de la materia a calificar, pero la exigencia legal es ineludible. Lo que no está en los documentos presentados o en los asientos del Registro no puede ser tenido en cuenta a efectos de calificación”. Dentro de esa perspectiva, en el artículo 32 del TUO del Reglamento General de los Registros Públicos

se desarrollan los alcances de la calificación registral, y para el presente tema, resulta importante conocer que en su inciso d) consta el deber de “comprobar que el acto o derecho inscribible, así como los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas; (...)”.²⁰

❖ **Artículo 31.- Definición**

La calificación registral es la evaluación integral de los títulos presentados al registro que tiene por objeto determinar la procedencia de su inscripción. Está a cargo del Registrador y Tribunal Registral, en primer y en segunda instancia, respectivamente, quienes actúan de manera independiente, personal e indelegable, en los términos y con los límites establecidos en este Reglamento y en las demás normas registrales.

❖ **Artículo 32.-Alcances de la Calificación**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción deberán:

- a).-Confrontar la adecuación de los títulos con los asientos de inscripción de la partida registral en la que se habrá de practicar la inscripción; y, complementariamente, con los antecedentes registrales referidos a la misma, sin perjuicio de la legitimación de aquéllos. En caso de existir discrepancia en los datos de identificación del titular registral y del sujeto otorgante del acto, el Registrador siempre que exista un convenio de interconexión vigente deberá ingresar a la base de datos del RENIEC, a fin de verificar que se trata de la misma persona.**
- b).-Verificar la existencia de obstáculos que emanen de la partida en la deberá practicarse la inscripción. así como de títulos pendientes relativos a la misma que puedan impedir temporal o definitivamente la inscripción.**
- c).-Verificar la validez y la naturaleza inscribible del acto o contrato, así como la formalidad del título en el que éste consta y la de los demás documentos presentados.**
- d).-Comprobar que el acto o el derecho inscribible, así como de los documentos que conforman el título, se ajustan a las disposiciones legales sobre la materia y cumplen los requisitos establecidos en dichas normas.**
- e).-Verificar la competencia del funcionario administrativo o Notario que autorice o certifique el título.**

²⁰ **DIEZ-PICAZO Y GULLON**, Luis. “Fundamentos de Derecho Civil” Editorial Civitas. Madrid – España. Año 1995. Cuarta Edición. Tomo III. Pág. 386.

f).-Verificar la capacidad de los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción y complementariamente de sus respectivos antecedentes, así como de las partidas del Registro Personal, Registro de Testamentos y Registro de Sucesiones Intestadas debiendo limitarse a la verificación de los actos que son objeto de inscripción en ellos.

g).-Verificar la representación invocada por los otorgantes por lo que resulte del título, de la partida registral vinculada al acto materia de inscripción, y de las partidas del Registro de Personas Jurídicas y del Registro de Mandatos y Poderes, si estuviera inscrita la representación, sólo en relación a los actos que son objeto de inscripción en dichos registros.

h).-Efectuar la búsqueda de los datos en los índices y partidas registrales respectivos, a fin de no exigirse al usuario información con que cuenten los Registros que conforman el Sistema Nacional de los Registros Públicos.

i).-Rectificar de oficio o disponer la rectificación de los asientos registrales donde haya advertido la existencia de errores materiales o de concepto que pudieran generar la denegatoria de inscripción del título objeto de calificación.

El Registrador no podrá denegar la inscripción por inadecuación entre el título y el contenido de las partidas registrales de otros registros, salvo lo dispuesto en lo literales f) y g) que anteceden.

En los casos de resoluciones judiciales que contengan mandato de inscripción o de anotaciones preventivas, el Registrador y el Tribunal Registral se sujetarán a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil.

Mediante Resolución Nº 154-203-SUNARP-SN del 3 de Julio del 2013 se agregó el siguiente párrafo

En los casos de instrumentos públicos notariales, la función de calificación no comprende la verificación del cumplimiento del notario de identificar a los comparecientes o intervinientes a través del sistema de comparación biométrica de las huellas dactilares así como verificar las obligaciones del Gerente General o del Presidente previstas en la primera disposición complementaria y final del Decreto Supremo Nº 006-2013-JUS.

❖ **Artículo 33.- Reglas para la Calificación Registral**

El Registrador y el Tribunal Registral, en sus respectivas instancias, al calificar y evaluar los títulos ingresados para su inscripción, se sujetan, bajo responsabilidad, a las siguientes reglas y límites:

a) En la Primera Instancia

a.1) Cuando el registrador conozca un título que previamente haya sido liquidado u observado por otro registrador, salvo lo dispuesto en el literal c) no podrá formular nuevas observaciones a los documentos ya calificados. No obstante podrá dejar sin efecto las formuladas con anterioridad.

a.2) Cuando en una nueva presentación el Registrador conozca el mismo título o uno con las mismas características de otro anterior calificado por él mismo, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, sin perjuicio de lo dispuesto en el literal c), procederá de la siguiente manera:

Si el título que calificó con anterioridad se encuentra observado o hubiera sido tachado por caducidad del asiento de presentación sin que hubiera subsanado los defectos advertidos, no podrá realizar nuevas observaciones a las ya planteadas. Sin embargo, podría desestimar las observaciones formuladas al título anterior.

Si el título que calificó con anterioridad fue inscrito se encuentra liquidado o fue tachado por caducidad del asiento de presentación al no haberse pagado la totalidad de los derechos registrales, no podrá formular observaciones al nuevo título, debiendo proceder a su liquidación o inscripción, según el caso.

Tratándose de títulos anteriores tachados por caducidad del asiento de representación, sólo se aplicará lo dispuesto en este literal cuando el título es nuevamente presentado dentro del plazo de seis meses posteriores a la notificación de la tacha y siempre que el presentante no hubiere retirado los documentos que forman parte del título

El funcionario responsable del Diario dispondrá lo conveniente a fin de garantizar la intangibilidad de los documentos que forman parte del título tachado durante el plazo a que se refiere el artículo anterior.

a. 3).- Cuando el Registrador conozca el mismo título cuya inscripción fue dispuesta por el Tribunal Registral, o uno con las mismas características, aunque los intervinientes en el acto y las partidas registrales a las que se refiere sean distintos, deberá sujetarse al criterio establecido por dicha instancia en la anterior ocasión.

b) En la Segunda Instancia:

b.1) Salvo lo dispuesto en el literal c) el Tribunal Registral no podrá formular observaciones distintas a las advertidas por el Registrador en primera instancia.

b.2) Cuando un Sala del Tribunal Registral conozca en vía de apelación un título con las mismas características de otro anterior resuelto por la misma Sala u otra Sala del Tribunal Registral, aquella deberá sujetarse al criterio ya establecido, salvo lo dispuesto en el siguiente párrafo.

Cuando la Sala considere que debe apartarse del criterio ya establecido, solicitará la convocatoria a un Pleno Registral extraordinario para que se discutan ambos criterios y se adopte el que debe prevalecer. La resolución respectiva incorporará el criterio adoptado aun cuando por falta de mayoría requerida no constituya precedente de observancia obligatoria, sin perjuicio de su carácter vinculante para el Tribunal Registral.

c.) Las limitaciones a la calificación registral establecidas en los literales anteriores, no se aplican en los siguientes supuestos:

c.1) Cuando se trate de las causales de tacha sustantiva previstas en el artículo 42 de este Reglamento; en tal caso, el Registrador o el Tribunal Registral, según corresponda, procederán a tachar de plano el título o disponer la tacha, respectivamente.

c.2) Cuando no se haya cumplido con algún requisito expresa y taxativamente exigido por normas legales aplicables al acto o derecho cuya inscripción se solicita.

c.3) Cuando hayan surgido obstáculos que emanen de la partida y que no existan al calificarse el título primigenio.

❖ **Artículo 34.-Abstención en la Calificación**

El Registrador o Vocal del Tribunal Registral deberá abstenerse de intervenir en la calificación del título materia de inscripción cuando:

a) Tenga parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad con cualquiera de los interesados, los representantes o apoderados de éstos, o con algún abogado que interviene en el título; o su cónyuge intervenga en cualquiera de las calidades señaladas

b) Conste su intervención como abogado en el título materia de inscripción, o hubiese actuado como abogado de alguna de las partes en el procedimiento judicial o administrativo del cual emana la resolución materia de inscripción.

- c) Él o su cónyuge tuviesen la calidad de titular, socio, miembro, o ejercieran algún tipo de representación de la persona jurídica a la cual se refiere el titular materia de inscripción
- d) La inscripción lo pudiera favorecer directa y personalmente
- e) Hubiese calificado el mismo acto o contrato sujeto a recurso de apelación, en primera instancia registral.

De no mediar abstención previa, y sin perjuicio de la responsabilidad que pudiera generarse por la omisión de la abstención, cualquier interesado podrá recusar la intervención del registrador o Vocal del Tribunal Registral, sobre la base de las mismas causales antes mencionadas.

❖ **Artículo 42: Tacha Sustantiva**

El Registrador tachará el título presentado cuando:

- a) Adolece de defecto insubsanable que afecte la validez del contenido del título.
- b) Contenga acto no inscribible
- c) Se haya generado el asiento de presentación en el Diario de una Oficina Registral distinta de la competente
- d) Existan obstáculos insalvables que emanen de la partida registral
- e) El acto o derecho inscribible no prexista al asiento de presentación respectivo. No constituye causal de tacha sustantiva la falta de preexistencia del instrumento que da mérito a la inscripción donde dicho acto o derecho conste, así como tampoco la aclaración o modificación del acto o derecho inscribible que se efectúe con posterioridad al asiento de presentación con el objeto de subsanar una observación.
- f) Se produzca el supuesto de falsedad documentaria a que se refiere el artículo 36
- g) En los casos a los que se refieren los artículos 43 , 44 y 46 del Reglamento de Inscripciones del Registro de Predios, cuando al presentar el título sobre independización por el Diario, no se hubiera cumplido con presentar los planos de independización y localización (ubicación) del área que se desmembra visados por funcionario competente o de ser el caso, firmado por el verificador inscrito en el índice de verificadores del Registro de Predios; el Registrador procederá a tachar el título, luego de verificar que éste no contiene dichos planos.

• **INSCRIPCIÓN**

El sistema registral peruano, ha previsto en el Reglamento General de los Registros Públicos, (RGRP) que la finalidad es la inscripción (la cual comprende la anotación preventiva), y esto se lo dice no sólo al funcionario registral sino también a los interesados, a los ciudadanos y comunidad en general, sin embargo cuando ellos inician

el procedimiento registral, en no pocos casos la respuesta es negativa; entonces perplejo el ciudadano que no entiende porque no le dejan entrar si tiene una invitación; acude a la segunda instancia registral, y la respuesta es incorporar el acto al registro, es decir inscribe pero envía copias al Ministerio Público, pero esto tiene sentido, pues sí, porque la finalidad del procedimiento registral es la inscripción.²¹

❖ **Artículo 52.- Asiento Extendido en Mérito de Resolución Administrativa**

El asiento de inscripción extendido en mérito de una resolución administrativa comprenderá, además de los requisitos establecidos en el artículo 50, la indicación del órgano administrativo que haya dictado la resolución y la fecha de ésta. Cuando la normativa vigente así lo exija, se indicará la constancia de haberse agotado la vía administrativa.

• **ANOTACION PREVENTIVA**

Por la anotación preventiva, se constituye asientos registrales provisionales, que pueden ser realizado a pedido de parte o de oficio y tienen como objetivo publicitar la existencia de un proceso judicial o administrativo para garantizar los resultados de una Litis o dar a conocer un acto jurídico no consolidado. Por ello dada su naturaleza de ser asientos provisionales, la vigencia de los mismos se encuentran sujetos al plazo establecido por la ley correspondiente.(**Res. N° 737-2005-SUNARP-TR-L Data 30,000.GJ**)

❖ **Artículo 68.- Retroprioridad derivada de la anotación preventiva**

Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.

• **INEXACTITUD REGISTRAL Y SU RECTIFICACIÓN**

La inexactitud registral es la discordancia entre la información contenida en el Registro y la realidad jurídica extra registral. Es una anomalía propia de los sistemas declarativos. El registro publica derechos y situaciones jurídicas que, en principio coinciden con la realidad. No obstante, por diversas razones, registrales o extraregistrales, lo publicado no se ajusta con la realidad. A esta diferencia de contenidos se denomina inexactitud

²¹ **SÁNCHEZ CERNA**, Luis Fernando. Procedimiento Registral Peruano: Análisis de su Finalidad - Rev. SSIAS VOL 9/N°2, ISSN: 2313- 3325

registral, la misma que, según el artículo 75 del RGRP, es entendida como todo desacuerdo existente del Registro con la realidad, tanto física como jurídica.²²

❖ **Artículo 90.- Competencia del Órgano Jurisdiccional:**

Conforme al artículo 2013 del Código Civil corresponde exclusivamente al órgano jurisdiccional la declaración de invalidez de los asientos registrales. Consecuentemente no resulta procedente que mediante rectificación, de oficio o a solicitud de parte, se produzca declaración en tal sentido.

• **EXTINCIÓN DE INSCRIPCIONES Y ANOTACIONES PREVENTIVAS**

“...Que, si bien, con arreglo a lo previsto en el artículo 2007° del Código Civil, la caducidad se produce transcurrido el último día del plazo, no siendo necesario extender otro asiento que señale expresamente la ocurrencia de tal extinción, esta circunstancia no obsta para que la caducidad pueda ser declarada expresamente de oficio o a pedido de parte, de conformidad con el artículo 2006° del citado cuerpo legal, y tal como lo solicita la recurrente en el caso sub-materia.”(Res. N° 136-95-ORLC/TR de fecha 15-12-95, Tomo II, fojas 30)

❖ **Artículo 94.- Supuesto de Cancelación Total de las Inscripciones y Anotaciones Preventivas**

La cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas se extiende:

- a) Cuando se extingue totalmente el bien, la persona o el derecho inscritos.
- b) Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan extendido
- c) Cuando se declara la nulidad de la inscripción o anotación preventiva por falta de alguno de los requisitos esenciales establecidos en el Reglamento correspondiente, sin perjuicio de los supuestos de rectificación de asientos previstos en este mismo Reglamento.
- d) Cuando se haya producido la caducidad de la inscripción o anotación preventiva por manado de la ley o por el transcurso del tiempo previsto en ella.
- e) Cuando por disposición especial se establezca otros supuestos de cancelación distintos a los previstos en los literales precedentes

²² <http://practicaregistrarnotarial.blogspot.pe/2013/03/inexactitud-registral.html>

❖ **Artículo 95.- Cancelación por Comprobada Inexistencia del Asiento de Presentación o Denegatoria de Inscripción**

Las inscripciones y anotaciones preventivas, podrán ser canceladas, de oficio o a petición de parte, en mérito a la resolución que expida la jefatura de la oficina registral respectiva, previa investigación del órgano competente, cuando se compruebe la inexistencia del asiento de presentación del título que debería sustentarlas o la denegatoria de inscripción del título correspondiente.

❖ **Artículo 107.- Cancelación por Declaración Judicial de Invalidez**

Quien tenga legítimo interés y cuyo derecho haya sido lesionado por una inscripción nula o anulable, podrá solicitar judicialmente la declaración de invalidez de dicha inscripción y, en su caso, pedir la cancelación del asiento en mérito a la resolución judicial que declare la invalidez.

La declaración de invalidez de las inscripciones sólo puede ser ordenada por el órgano jurisdiccional

• **PROCEDIMIENTO EN SEGUNDA INSTANCIA**

En segunda instancia, el procedimiento registral se inicia cuando el presentante (solicitante de la inscripción del título) está en desacuerdo respecto a las decisiones de los Registradores Públicos: observaciones, tachas o liquidaciones del título, por lo que el presentante interpone ante el Registrador que efectuó la calificación, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, el Recurso de Apelación, para ello debe cumplir con el plazo, caso contrario el Tribunal Registral lo declarará improcedente por extemporáneo.²³

❖ **Artículo 156.- Ponencias, Votación y Resoluciones del Recurso**

Los vocales ponentes deberán formular y sustentar sus respectivas ponencias, luego de lo cual se procederá al debate y votación de las resoluciones

El Tribunal se pronunciará:

- a) Confirmando total o parcialmente la decisión del Registrador
- b) Revocando total o parcialmente la decisión del Registrador
- c) Declarando improcedente o inadmisibile la apelación.
- d) Aceptando o denegando total o parcialmente el desistimiento formulado

²³ <http://procedregistral.blogspot.pe/2015/02/normal-0-21-false-false-false-es-pe-x.html>

Para la aprobación de las resoluciones se requerirá de dos (2) votos conformes, sin perjuicio de la existencia de votos singulares o discordantes.

- **EJECUCIÓN DE RESOLUCIONES**

“Cuando el Título consiste en partes judiciales donde se ordena practicar una inscripción, la rogatoria corresponde al Juez, la misma que se encuentra comprendida en el mandato contenido en la respectiva resolución, sin perjuicio que la solicitud de inscripción la realice la parte interesada o cualquier tercero por encargo de ésta, toda vez que tal solicitud de inscripción no es más que el medio a través del cual se concretiza la rogatoria, por lo que si bien generalmente ambas coinciden, la inscripción se efectuará siempre a instancia y por mandato del juez al margen de quien la haya solicitado”.(RES. N° 1109-2014-SUNARP_TR_L)

- ❖ **Artículo 164.-Vigencia del Asiento de Presentación para la interposición de Demanda Contenciosa Administrativa**

En los casos que proceda la impugnación judicial de las resoluciones del Tribunal Registral, el asiento de presentación del título apelado se mantendrá vigente por el plazo de 15 días adicionales al previsto normativamente para la interposición de la acción contencioso administrativa, a efectos de anotar la demanda correspondiente, la misma que será ingresada por el Diario.

Anotada la demanda o vencido el plazo señalado en el párrafo precedente, caduca el asiento de presentación del título que fue materia de apelación y se procederá a efectuar la tacha respectiva sin perjuicio que, de ampararse la demanda, los efectos de la inscripción que se realice se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación del título apelado.

Vencido el plazo, sin que se hubiese efectuado anotación de demanda alguna, el Registrador procederá a levantar la anotación de apelación.

- **PLENO REGISTRAL LXXVII (SESIÓN ORDINARIA Y PRESENCIAL REALIZADA EL DÍA 26 DE AGOSTO DEL 2011)**

- **RESOLUCIÓN QUE CUMPLE EL MANDATO JUDICIAL**

“Una vez expedida la resolución en cumplimiento del mandato judicial, el Presidente de la Sala, dará cuenta a la Presidencia del Tribunal Registral, el que a su vez la remitirá al Procurador para comuniqué a la Sala o Juzgado respectivo”.

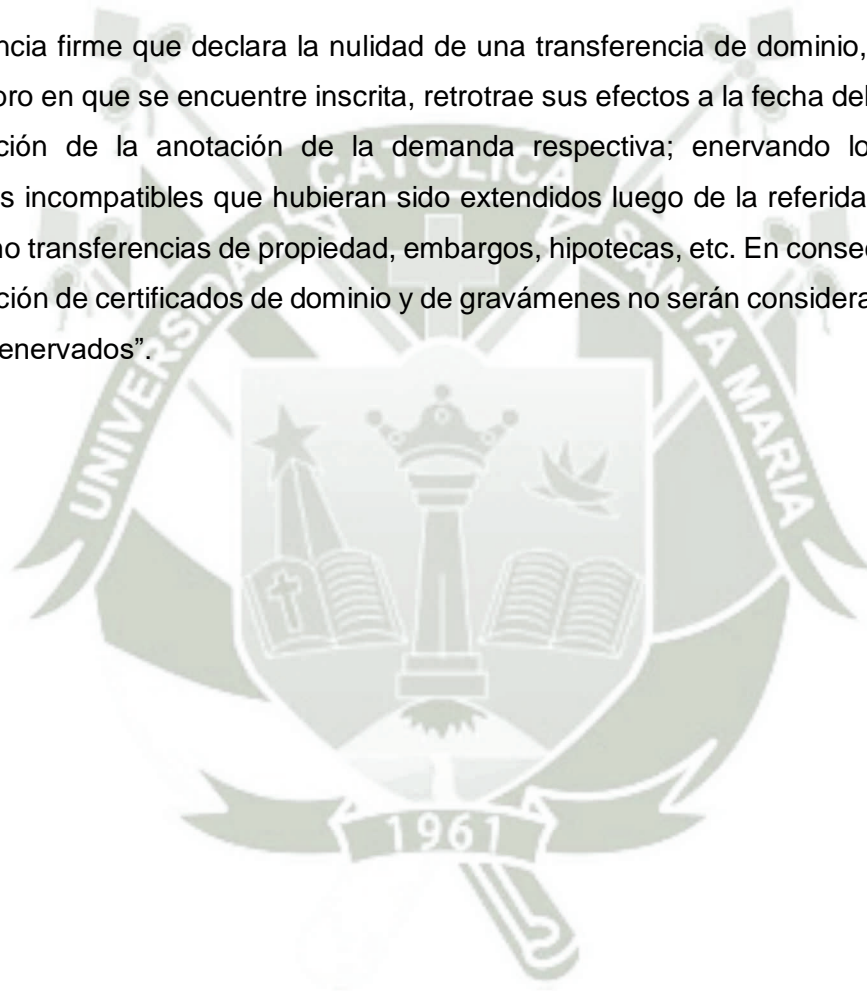
➤ **PLENO REGISTRAL XXV (SESIÓN ORDINARIA REALIZADA LOS DÍAS 12 Y 13 DE ABRIL DE 2007)**

• **SOLICITUD DE ANOTACIÓN PREVENTIVA**

“La solicitud de anotación preventiva de un título cuyo documento, en mérito al cual se hará la inscripción, no preexiste a la fecha de la presentación del título, no constituye causal de tacha”.

➤ **“EFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO”**

La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva; enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados”.



CAPITULO TERCERO

ANALISIS DEL EXPEDIENTE

1. POSICIÓN QUE TOMA LA USUARIA: PRESENTACION DEL ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

A través de la rogatoria la usuaria solicita la inscripción o registro de cancelación del Asiento 0001 de la Partida N° P06012898, por haberlo dispuesto así el Quinto Juzgado Especializado en lo Civil, respecto del predio ubicado en calle Mollendo N° 221, mz M lote 10 del Asentamiento Humano Gráficos, Distrito de Alto Selva Alegre, Provincia y Departamento de Arequipa. La señora usuaria Hilda Ríos Sotelo adjunta la documentación consignada en el Capítulo Primero.

2. DECISIÓN DE LA REGISTRADORA CONTENIDA EN LA ESQUELA DE OBSERVACIONES

La calificación basada en el principio de legalidad del artículo V del Título Preliminar del Reglamento de Registros Públicos, la Registradora Pública del Registro de Predios de la zona Registral N° XII – Sede Arequipa, revisa y examina exhaustiva y minuciosamente los documentos presentados por la usuaria Ríos Sotelo, por tanto con fecha 01 de Marzo del 2011, emite esquila de observación de acuerdo a los siguientes términos:

1.- Se presentan partes judiciales correspondientes al Expediente N° 2993-2005 Nulidad de Título de Propiedad, Nulidad de resolución Administrativa, Cancelación de Traslación de Dominio y Cobro de Daños y Perjuicios, conformados por Sentencia de Vista de fecha 20 de Octubre de 2009 y Resolución de fecha 28 de abril del 2010 que resuelve el Recurso de Nulidad interpuesto por Sonia Agostinelli Rodríguez, sin embargo se ha omitido adjuntar copia certificada de la Sentencia Materia de Apelación N° 258-2008 de fecha 05 de diciembre del 2008, debiendo cumplir el Juzgado con remitirla en copias certificadas acompañadas del respectivo oficio judicial. Se procede conforme a lo previsto por el Artículo 148° del Código Procesal Civil que prevé que los Jueces de dirigen mediante oficio a los funcionarios públicos que no sean parte de él (...)

2.- Del parte judicial presentado no es factible identificar registralmente respecto de qué partida registral se efectuará la inscripción, debiendo ser materia de aclaración el asiento registral y la partida respecto de la cual se efectuará la cancelación respectiva.

3.- Se pone en conocimiento del Juzgado que el actual titular registral del predio ubicado en Calle Mollendo N° 221 – Asentamiento Humano gráficos, inscrito en la Partida P06012898 es Delia Marcela Abril Sosa, quien no se aprecia que forme parte del proceso judicial del cual deriva la inscripción materia de rogatoria, debiendo aclarar el Juzgado si pese a ello se procederá a efectuar la inscripción solicitada.

4.- Consecuentemente conforme a lo previsto por el Art. 51 del Reglamento General de los Registros Públicos deberá acompañarse Resolución expedida por el Juzgado a cargo en la cual se declaren consentidas todas las resoluciones que den mérito directo a inscripción (entiéndase también resoluciones aclaratorias).

Precisa que procede de conformidad con lo previsto por el Art. 51° del Reglamento General de los Registros Públicos, que se refiere a los requisitos que debe contener el asiento extendido en mérito de resolución judicial como son la Sala o Juzgado que haya pronunciado la resolución, la fecha de ésta, los nombres de las partes litigantes y del Auxiliar Jurisdiccional, la transcripción clara del mandato judicial y la constancia de haber quedado consentida o ejecutoriada de ser el caso.

Posteriormente el presentante reingresa el título adjuntando los documentos precisados en la esquila de observación; ante tal reingreso el nuevo Registrador Públicos, con fecha 11 de Marzo del 2011, emite nueva esquila de observación en los siguientes términos:

1.- Las copias de la Sentencia de Primera Instancia no estaban debidamente certificadas, por cuanto el especialista legal no cumple con consignar el sello de certificación en fojas remitidas.

2.- Se pone en conocimiento que Delia Abril Sosa es titular registral del predio, además de no ser parte del proceso, el juzgado deberá de aclarar si pese a ello se procederá con a efectuar la inscripción solicitada.

3.- Se reitera sobre las resoluciones que den merito directo a inscripción se acompañe con resolución expedida por el Juzgado para que las declaren consentidas.

4. IMPUGNACIÓN DE LA USUARIA:

La usuaria impugna la decisión de la registradora, formulando un recurso de apelación basándose en los siguientes argumentos:

- 1.- Que las Resoluciones Judiciales son de carácter imperativo y de orden público por ende su cumplimiento es obligatorio.
- 2.-Que las copias de los actuados judiciales adjuntadas han sido debidamente certificadas
- 3.-Que se ha cumplido con adjuntar oficio emitido por el Juzgado disponiendo la cancelación del Asiento 1, Rubro C de la Ficha Registral N° 3812.
- 4.-Que la presentante ha cursado carta notarial a la nueva propietaria Delia Marcela Abril Sosa previniéndole que ha sido estafada.
- 5.-Que la transferencia de dominio al señor Alfredo Oporto Nuñez es nulo, pues los demandados Espinoza- Agostinelli han incurrido en el delito de estelionato.

5. INTERVENCIÓN DE LA SALA QUINTA DEL TRIBUNAL REGISTRAL:

Al avocarse al conocimiento de la causa vía recurso de apelación la Sala adoptó el siguiente procedimiento:

5.1. ANTECEDENTE REGISTRAL

Está constituido por la Partida Registral N° P06012898 (antes ficha N° 3812) en donde obra registrado el predio ubicado en Calle Mollendo N° 221 Mz. M, Lt. 10 del Asentamiento Humano Gráficos, Distrito Alto Selva Alegre, Provincia y Departamento de Arequipa.

- ✓ Del asiento C0001 de la ficha N° 3812 obra registrado el traslado de dominio en favor de los señores Manuel Espinoza Polar y Sonia Agostinelli Rodríguez, en mérito a la venta otorgada por **SINAMOS** según contrato privado de fecha 19 de Agosto de 1978. La inscripción se realizó según presentación de fecha 06 de Diciembre de 1978.
- ✓ Del asiento 004 (traslado del asiento C0002 de la ficha N° 3812 obra registrado el traslado de dominio en favor de Alfredo Oporto Núñez, según escritura pública otorgada en fecha 12 de Septiembre de 1994 y la inscripción se realizó según presentación efectuada con fecha 13 de septiembre de 1994.

- ✓ En el asiento 008 aparece la medida cautelar de anotación de demanda interpuesta por Guillermo Ríos Sotelo en contra de Manuel Espinoza Polar y Sonia Agostinelli Rodríguez, derivada del proceso N° 104-93. La inscripción se realizó según presentación efectuada en fecha 28 de Diciembre de 1998.
- ✓ En el asiento 0011 consta inscrito un nuevo traslado de dominio en favor de Delia Marcela Abril Sosa según escritura pública otorgada en fecha 13 de enero del 2010. La inscripción se realizó según presentación efectuada con fecha 14 de enero del 2010.
- ✓ Finalmente, señala la Sala que en el asiento 12 consta inscrita una hipoteca constituida a favor de Miguel Enrique Ampuero Abril según escritura pública otorgada en fecha 02 de Agosto del 2010. La inscripción se realizó según presentación efectuada con fecha 03 de Agosto del 2010.

5.2. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Con estos antecedentes, la Sala plantea que las cuestiones a dilucidar son las siguientes:

¿Cuáles son los efectos de una sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico para la cual se anotó preventivamente la respectiva demanda?

5.3. ANÁLISIS O CONSIDERACIONES DE LA SALA:

1.- Las anotaciones de demandas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito; ello se encuentra normado en los artículos 64° y 65° inciso a) del Reglamento General de los Registros Públicos.

De esta manera, cuando se presente el título que contenga la sentencia firme que declara fundada la pretensión accionada, el mismo retrotraerá sus efectos a la fecha de anotación de la demanda, en virtud a la prioridad ya reservada por dicha anotación. Por ello es que en el Artículo 68° del RGRP, se ha establecido que: “inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta”.

De igual forma señala que sobre este tema, en el XXV Pleno del Tribunal Registral desarrollado en sesión ordinaria realizada los días 12 y 13 de Abril de 2007, publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 15 de Junio de 2007, se ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“EFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO”

La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva; enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados”.

Criterio sustentado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 05 de Marzo de 2007. En los considerandos de la Resolución que sustentó este precedente tenemos los siguientes:

“(,,,) no es necesario que la sentencia de nulidad de acto jurídico de compraventa se hubiera pronunciado expresamente acerca de la nulidad o extinción de la vigencia de los asientos sobre transferencia de dominio extendidos en fecha posterior a la anotación de la demanda o a la nulidad del acto jurídico correspondiente, sino que en virtud a un razonamiento jurídico fundado en la normativa procesal civil (Art. 673º in fine) debe estimarse que dichos asientos han quedado enervados por el hecho de que cuando se produjeron las transmisiones de dominio existía una anotación preventiva en el registro que advertía de la posibilidad que el derecho adquirido quedara sin lugar y efecto alguno (...).

En ese sentido, si bien la sentencia (...) no se ha pronunciado expresamente por la nulidad de las (transferencias inscritas con posterioridad a la anotación de demanda) ello no significa que dichos asientos no deban ser afectados con la sentencia firme, puesto que como se ha precisado la misma retrotrae sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda (...).

Señala la Sala que admitir la tesis contraria, esto es que la anotación preventiva de una demanda de nulidad de acto jurídico o de nulidad de asiento registral, no afecta los derechos inscritos con posterioridad a dicha demanda que impliquen la transferencia del

bien y que por tanto, resultan contradictorios con los alcances de la sentencia que en definitiva se emita en el proceso, haría ilusoria la referida medida cautelar, la misma que no tendría ninguna utilidad ni efecto jurídico.

Precisa la Sala si esto es así, queda claro, en el presente caso, la inscripción petitionada -de la sentencia que declara la nulidad del título de propiedad inscrito en el asiento 001 de la partida N° P06012898 (traslado del asiento C001 de la ficha N° 3812)- surtirá efectos desde la fecha de presentación de la anotación de demanda, enervando por tanto las inscripciones que se hubieran verificado en fecha posterior a dicho evento y que resulten incompatibles con lo resuelto en la decisión judicial definitiva.

2.-Además, del título materia del grado se advierte que el Registrador a cargo emitió una primera esquila de observación en fecha 01.03.2011 y ofició al Juzgado para que se efectúen las aclaraciones correspondientes respecto a este aspecto.

Ante tal circunstancia el Juzgado ha emitido la Resolución N° 109 de fecha 02 de Abril del 2011, en ella se dispone: “**CUMPLA** el Registrador con efectuar la cancelación de la traslación de dominio del título de propiedad inscrito en el asiento 1, rubro c) de la ficha registral 3812 del Registro de Propiedad Inmueble, **BAJO RESPONSABILIDAD (...)**”.

Sobre el particular debe tenerse en cuenta que en el V Pleno del Tribunal Registral desarrollado en sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de Setiembre de 2003, publicado en el Diario Oficial “El Peruano” el 20 de Octubre de 2003, se ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria.

5.4. CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del Art. 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al

Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral”.

Este criterio fue adoptado en las Resoluciones N° 452-1998-ORLC/TR del 04 de Diciembre de 1998, N° 236-1999-ORLC/TR del 21 de Setiembre de 1999, N° 279-2000-ORLC/TR del 11 de Setiembre de 2000, N° 406-2000-ORLC/TR del 21 de Noviembre de 2000, N° 435-2000-ORLC/TR del 13 de Diciembre de 2000, N° 448-2001--ORLC/TR del 17 de Octubre de 2001, N° 160-2001-ORLC/TR del 09 de Abril de 2001, 070-2002-ORLC/TR del 04 de Febrero de 2002, N° 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de Enero de 2003 y N° 216-2003-SUNARP/TR del 04 de Abril de 2003”.

En consecuencia, al haber reiterado el Juzgado se proceda a extender la inscripción peticionada, no cabe emitir nuevos cuestionamientos al respecto, por lo que corresponde revocar el punto 2.2 de la esquila de observación recurrida.

3.- En cuanto se refiere a la observación contenida en el punto 2.1. de la esquila reiterativa, señala el Colegiado que “debemos anotar que si bien en la copia adjuntada de la sentencia de primera instancia efectivamente no se ha colocado el sello de certificación en cada uno de los folios, como lo anota el Registrador, dicha copias si contienen el sello y rúbrica del Especialista Legal en cada folio y el sello de certificación en la última foja, así mismo, no debe pasar desapercibido el hecho de que las indicadas copias han sido remitidas acompañadas de un Oficio emitido por el Juzgado; por lo que podemos concluir, efectuando una valoración conjunta de dichos aspectos, que la constancia de certificación contenida en el último folio, surte efectos respecto de las demás fojas, de lo contrario qué sentido tendría el sello y rúbrica del Especialista Legal en cada folio?”.

Además, en este caso particular, requerir se adjunte copia certificada de la sentencia de primera instancia, resulta innecesario, toda vez que de los actuados judiciales presentados en un primer momento como son Sentencia de Vista de Segunda Instancia y Resolución emitida por la Suprema resolviendo el recurso de nulidad deducido se puede advertir el sentido de lo resuelto por el órgano jurisdiccional, por lo que debe revocarse dicho aspecto de la observación recurrida.

4.-En el punto 2.4 de la sentencia recurrida el Registrador requiere se adjunte además de las aclaraciones que efectúe el Juzgado resolución que declare consentida la resolución aclaratoria.

Sobre el particular se debe mencionar que el aspecto de fondo que será materia de inscripción está constituido por lo resuelto por el Órgano Judicial en las sentencias correspondientes (Sentencia de Vista de Segunda Instancia y Resolución emitida por la Corte Suprema resolviendo el recurso de nulidad deducido) que han adquirido autoridad de cosa juzgada.

En este caso, la aclaración complementaria emitida no podrá de ninguna manera modificar lo resuelto en última instancia, constituyéndose únicamente en elemento que tiene a ejecutar la decisión sustantiva emitida. En consecuencia, la Sala estima que debe revocarse la observación formulada por el Registrador.

5.- Finalmente, la Sala señala que, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 156º del TUO Reglamento General de los Registros Públicos, esa instancia ha verificado que los derechos registrales están debidamente abonados y en su parte resolutive, la Quinta Sala del Tribunal Registral con sede en Arequipa resuelve **REVOCAR** los aspectos cuestionados en la esquila de observación recurrida, y se dispone la **INSCRIPCIÓN** del título venido en grado.

De esta forma la Sala enmienda la posición formalista del Registrado, que más se ha ceñido al aspecto formal sin tomar en cuenta los precedentes registrales que ya han establecido criterio para casos como el solicitado en el presente caso.

POSICIÓN PERSONAL

La usuaria solicita la inscripción de cancelación del Asiento 0001 de la Partida Nº P06012898 mediante la rogatoria o registro de acuerdo a lo que resolvió Órgano Jurisdiccional en las dos instancias, la registradora emitió esquela de observación por los siguientes puntos: a) Se presenta Copia Certificada de la Sentencia de Vista y Resolución que resuelve un Recurso de Nulidad, mas no la Sentencia de Primera instancia materia de apelación, acompañándola con oficio judicial; b) Se procede conforme a lo previsto por el Artículo 148º del Código Procesal Civil; c) Que se aclare el asiento y partida sobre los cuales se efectuará la cancelación; d) Que el predio sub Litis es de otra propietaria quién no forma parte del proceso judicial y el Juzgado debe aclarar si pese a ello se procederá a efectuar la inscripción solicitada; e) Que se acompañe Resolución expedida por el Juzgado a cargo en la cual se declaren consentidas todas las resoluciones que den mérito directo a inscripción. (la registradora expresa también en otra esquela de aclaración que la resolución no está debidamente certificada, pues no hay sello de certificación. La usuaria apela argumentando lo siguiente: a) Resoluciones Judiciales son de carácter imperativo y de cumplimiento es obligatorio; b) Las copias de los actuados judiciales adjuntadas han sido debidamente certificadas; c) Se adjuntó oficio emitido por el Juzgado; d) Cursó carta notarial a la nueva propietaria previniéndole que ha sido estafada.

Dentro de las consideraciones de la Sala manifiesta que las anotaciones de demandas son asientos provisionales y transitorios y su fin es reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito, por lo tanto al presentarse título que contenga la sentencia firme que declara fundada la pretensión accionada, el mismo se retrotraerá sus efectos a la fecha de anotación de la demanda en virtud a la prioridad ya reservada por la anotación, se debe de tener en cuenta que el V Pleno del Tribunal Registral, se ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria. Sobre las copias si han sido debidamente certificadas, la Sala expresa que si bien no hay el sello de certificación en cada uno de los folios, si contienen el sello y rúbrica del Especialista Legal en cada folio y el sello de certificación en la última hoja además que las copias fueron acompañadas con Oficio emitido por el Juzgado; para la Sala resulta innecesaria la presentación de la sentencia de primera instancia. El registrador requiere que se adjunte además las aclaraciones que efectúe el Juzgado resolución que declare consentida la resolución aclaratoria, a lo que la Sala dice que la aclaración no podrá modificar lo resuelto en última instancia, constituyéndose únicamente en elemento que tiene a ejecutar la decisión sustantiva emitida, Finalmente La Quinta Sala del Tribunal registral resuelve revocar los aspectos cuestionados en la esquela de observación recurrida y dispone la inscripción del título

- La decisión de la registradora tiene exceso de formalismos, es por ello su continuo rechazo a la solicitud de la inscripción petitionada, lo cual perjudica a la usuaria haciendo que el proceso se dilate. Además que al calificar no lo hizo de manera integral sobre los hechos, ni reviso antecedentes referidos a los legajos y precedentes del Tribunal Registral, siendo una falta de responsabilidad de parte de la registradora, en mi opinión la decisión de la Sala es acertado.



CONCLUSIONES

- **PRIMERA:** La Registradora respecto a la rogatoria de la Sucesora procesal Ríos Sotelo, que solicita la inscripción de la Cancelación del Asiento y la Partida, dispuesto por el Órgano Jurisdiccional por medio de Resoluciones (Copias Certificadas de Sentencia de Vista, Resolución que resuelve el Recurso de Nulidad, Sentencia materia de apelación, y Resolución que dispone se cumpla con inscribir dicha cancelación), no ha tomado en consideración lo dispuesto en forma expresa por el artículo 4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y por consiguiente la responsabilidad derivada de su incumplimiento.
- **SEGUNDA:** La Registradora Pública emitió dos esquelas de observación fijándose más el aspecto formal y no tomó en cuenta el Reglamento General de Inscripciones y el precedente vinculante de carácter obligatorio.
- **TERCERA:** Frente a la decisión de la Registradora era procedente que la usuaria formulara recurso de apelación argumentando que las resoluciones Judiciales son de carácter imperativo y de cumplimiento es obligatorio, que las copias de las resoluciones están debidamente certificadas, que existe Oficio emitido por el Juzgado disponiendo la cancelación, entre otros aspectos; es decir, que las observaciones de la Registradora no tenían sustento alguno.
- **CUARTA:** *En cumplimiento del Precedente Registral señalado, la Quinta Sala del Tribunal Registral resuelve revocar los aspectos cuestionados por la registradora y dispone se inscriba el título, pues los derechos registrales están debidamente abonados. De esta manera se procede a la publicidad registral del mandato judicial ejecutoriado y con autoridad de cosa juzgada.*

BIBLIOGRAFIA

1. **ARIAS SCHEREIBER PEZET**, Max: Exegesis del Código Civil Peruano de 1984, Tomo Gaceta Jurídica, Lima, 2000
2. **ALIAGA DÍAZ**, Félix Moisés- **CABRERA QUIROZ**, Marco.-**QUINTANA VIVANCO**, Rosa: Comentario Exegético al TUO de la Ley del Procedimiento Administrativo General, Editora y Distribuidora Ediciones Legales E.I.R.L., Primera Edición, Lima, 2017
3. **CERVANTES ANAYA**, Dante: Manual del Derecho Administrativo, Editorial Rodhas SAC, Séptima Edición, Arequipa, 2013
4. **CODIGO CIVIL COMENTADO POR LOS 1000 MEJORES ESPECIALISTAS**, Tomo X, primera edición, gaceta jurídica, lima 2005
5. **DIEZ PICAZO Y GULLON**, Antonio: Sistema de Derecho Civil. Volumen III. Editorial Tecnos, 5ª edición, Madrid, 1995
6. **DIEZ-PICAZO Y GULLON**, Luis.: Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, Volumen 11. Ed. Tecnos, Madrid, 1995
7. **DÍEZ-PICAZO Y GULLON**, Luis Antonio: Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial Volumen Tercero, Cuarta Edición. Editorial Civitas S.A, Madrid, 1995
8. **ESQUIVEL OVIEDO**, Juan Carlos: Guía Operativa de Jurisprudencia Registral, Primera edición, Editorial Gaceta Jurídica, Lima, 2007
9. **GONZÁLES BARRÓN**, Günther: Tratado de Derecho Registral Inmobiliario, Jurista Editores E.I.R.L, Lima, 2002
10. **JURISPRUDENCIA INMOBILIARIA REGISTRAL**, Primera Edición, Editorial Gaceta jurídica, Lima 2009
11. **LACRUZ BERDEJO**, José Luís y **SANCHO REBULLIDA** Francisco: Elementos de Derecho Civil III, Tercera edición, Editor Bosch, Madrid, 2010
12. **LEGISLACIÓN REGISTRAL Y NOTARIAL**, Juristas Editores E.I.R.L, Lima 2016
13. **MANZANO SOLANO**, Antonio: Derecho Registral Inmobiliario. Volumen II, Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 1991
14. **MORÓN URBINA**, Juan Carlos: Comentarios a la Ley de Procedimiento Administrativo General, Octava Edición, Editorial Gaceta Jurídica S.A, Lima, 2001
15. **PAU PEDRÓN**, Antonio: *Curso de Práctica Registral*, Editorial Universidad Pontificia de Comillas, Madrid, 1995

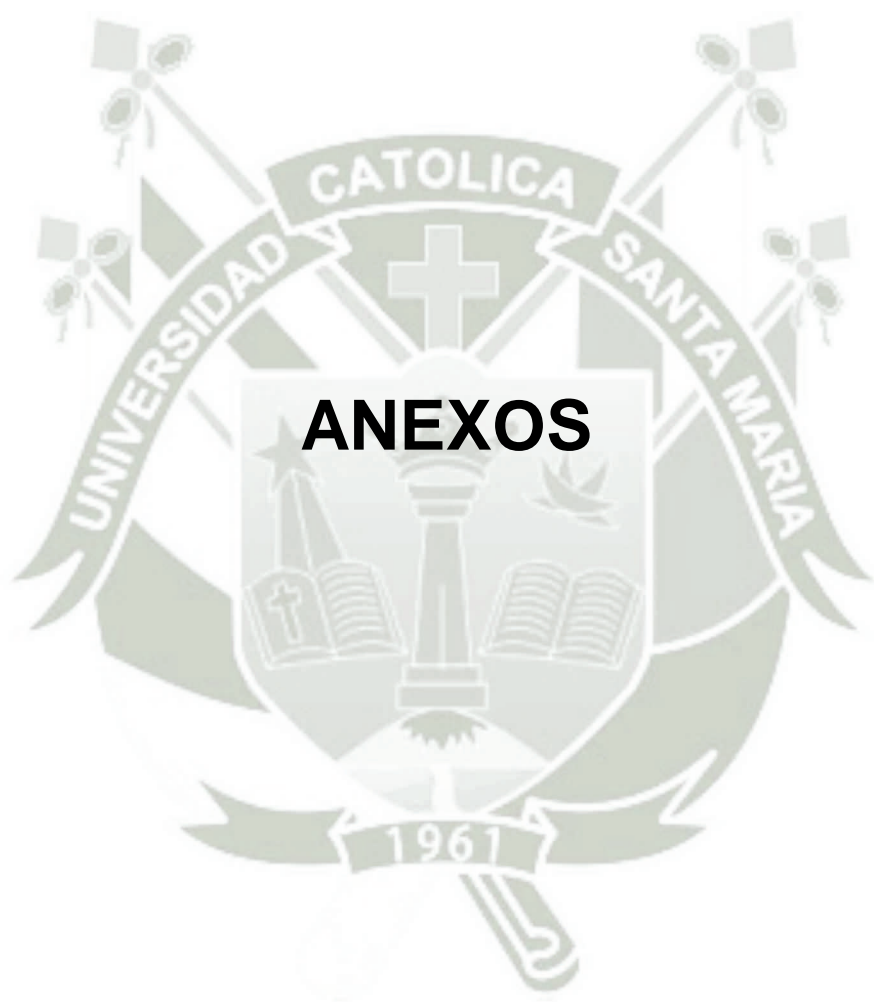
16. **PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS**, Manuel: Derechos Reales-Derecho Hipotecario, Tercera Edición, Editorial Centro de Estudios Registrales del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, Madrid, 2001
17. **REVOREDO MARSANO**, Delia: Código Civil Exposición de Motivos y Comentarios, Tomos V y VI, Segunda edición, ECB Ediciones Lima, 2015
18. **SORIA ALARCÓN**, Manuel: Comentarios a la Legislación Registral, Palestra Editores, Lima, 2001.
19. **TORRES VASQUEZ**, Aníbal "Código Civil Tomo II Comentarios y Jurisprudencia, concordancias, antecedentes, sumillas, legislación complementaria" Editorial IDEMSA, Séptima Edición, Lima 2011

➤ **HEMEROGRAFIA**

1. **CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA**, Luis María, EL PRINCIPIO REGISTRAL DE LEGITIMACIÓN. Boletín del Colegio de Registradores de España. Revista crítica de derecho inmobiliario, ISSN 0210-0444, Año 70, número 625, noviembre-diciembre 1994, pág. 2311 y 2388
2. **SÁNCHEZ CERNA**, Luis Fernando. Procedimiento Registral Peruano: Análisis de su Finalidad - Rev. SSIAS VOL 9/Nº2, ISSN: 2313- 3325

➤ **INFORMATOGRAFIA**

1. <http://blog.pucp.edu.pe/blog/registralynotarial/2010/06/14/comentarios-jurisprudenciales-nulidad-del-asiento-registral/>
2. http://www.derecho.usmp.edu.pe/centro_derecho_registral/revista/Doctrinas/procedimiento_reg.pdf
3. <http://practicaregistralnotarial.blogspot.pe/2013/03/inexactitud-registral.html>





PERÚ

Ministerio
de Justicia

Superintendencia Nacional
de los Registros Públicos-SUNARP

TRIBUNAL REGISTRAL RESOLUCIÓN

Nº 547-2011-SUNARP-TR-A

Arequipa, 16 de agosto de 2011.

APELANTE : HILDA RIOS SOTELO
TÍTULO : Nº 2011-20293 DE 25.02.2011
RECURSO : ATENCIÓN Nº 012511 DE 24.05.2011
REGISTRO : PREDIOS - AREQUIPA.
ACTO : CANCELACIÓN DE ASIENTO.

SUMILLA:

SENTENCIA QUE DECLARA NULIDAD DE UN TÍTULO INSCRITO

“La inscripción de la sentencia que declara la nulidad del título de propiedad inscrito, surtirá efectos desde la fecha de presentación de la anotación de demanda, enervando por tanto las inscripciones que se hubieran verificado en fecha posterior a dicho evento y que resulten incompatibles con lo resuelto en la decisión judicial definitiva”.

I. ACTO CUYA INSCRIPCIÓN SE SOLICITA Y DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

Se solicita inscripción de cancelación del asiento 0001 de la partida Nº P06012898, por haberlo dispuesto así el órgano jurisdiccional correspondiente, respecto del predio ubicado en calle Mollendo Nº 221, asentamiento humano Gráficos, distrito Alto Selva Alegre, provincia, y departamento Arequipa.

Para dicho efecto se ha acompañado la siguiente documentación:

- a) Rogatoria contenida en solicitud de inscripción de título presentado en fecha 25.02.2011 por Hilda Rios Sotelo, adjuntando copia de su DNI;
- b) Escrito de aclaración de fecha 25.02.2011, otorgado por Hilda Rios Sotelo;
- c) Partes judiciales integrados por:

RESOLUCIÓN N° 547-2011-SUNARP-TR-A

- Oficio N° 175-2011-(2993-2005-0-0401-JR-CI-05)-RRSR de fecha 15.02.2011 autorizado por Juez del Quinto Juzgado Especializado Civil Ronald Valencia de Romaña;
- Copia certificada de la Sentencia de Vista N° 778-2009 de fecha 20.10.2009 emitida por los Jueces Superiores Rubina Angulo, rivera Dueñas y Valdivia Dueñas;
- Copia certificada de la Resolución de fecha 28.04.2010, que resuelve el Recurso de Nulidad N° 5530-2009, emitida por los Jueces Supremos Solís Espinoza, Palominio García, Salas Villalobos, Aranda Rodríguez y Valcarcel Saldaña;

d) En vía de reingreso se adjunta además:

- Oficio N° 460-2011-5JEC-MNLLS/2993-2005 de fecha 04.05.2011 autorizado por Juez del Quinto Juzgado Especializado Civil Ronald Valencia de Romaña;
- Copia certificada de la Sentencia N° 258-2008 de fecha 05.12.2008, emitida por el Juez del Quinto Juzgado Especializado Civil Ronald Valencia de Romaña;
- Copia certificada de la Resolución N° 103 de fecha 20.04.2011 emitida por el Juez del Quinto Juzgado Especializado Civil Ronald Valencia de Romaña, en donde se dispone se cumpla con inscribir la cancelación de la traslación de dominio inscrita en el asiento 1, rubro C de la ficha registral 3812, bajo responsabilidad.

II. DECISIÓN IMPUGNADA

La Registradora Pública del Registro de Predios de la Zona Registral N° XII, Sede Arequipa, Giovanna Macedo Edén, en fecha 01 de marzo del presente año, emitió esquila de observación en los siguientes términos:

“(…)

2. ANÁLISIS:

2.1. Se presentan partes judiciales correspondientes al Expediente N° 2993-2005-00401-JR-CI-05, conformados por Sentencia de Vista de fecha 20/10/2009 y Resolución

RESOLUCIÓN Nº 547-2011-SUNARP-TR-A

de fecha 28/04/2010 que resuelve un Recurso de Nulidad interpuesto, sin embargo se ha omitido adjuntar copia certificada de la Sentencia materia de apelación Nº 2582008 de fecha 05/12/2008, debiendo cumplir el Juzgado con remitirla en copias certificadas acompañadas del respectivo oficio judicial.

Se procede conforme a lo previsto por el artículo 148º del Código Procesal Civil que prevé (...)

2.2. Del parte judicial presentado no es factible identificar registralmente respecto de qué partida registral se efectuará la inscripción, debiendo ser materia de aclaración el asiento registral y la partida respecto de la cual se efectuará la cancelación respectiva.

2.3. Se pone en conocimiento del Juzgado que el actual titular registral del predio ubicado en Calle Mollendo Nº 221 – Asentamiento Humano Gráficos, inscrito en la partida P06012898 es Delia Marcela Abrill Sosa, quien no se aprecia que forme parte del proceso judicial del cual deriva la inscripción materia de rogatoria, debiendo aclarar el Juzgado si pese a ello se procederá a efectuar la inscripción Solicitada.

2.4. Consecuentemente conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento General de los Registros Públicos deberá acompañarse Resolución expedida por el Juzgado a cargo en la cual se declaren consentidas todas las resoluciones que den mérito directo a inscripción (entiéndase también resoluciones aclaratorias).

Se procede en virtud de lo previsto por el artículo 51º del Reglamento General de los Registros Públicos (...)

Posteriormente el presentante reingresa el título adjuntando los documentos precisados en el acápite d) del numeral I de la presente Resolución; ante tal reingreso el Registrador Público (e) Reyes Ponte Olórtegui, en fecha 11 de marzo del presente año, emite esquila de observación reiterativa en los siguientes términos:

“(…)

2. ANÁLISIS:

2.1. Vía subsanación se presenta parte judicial correspondiente al Expediente Nº 2993-2005-0-0401-JR-CI-05, sin embargo el mismo no se encuentra debidamente certificado,

RESOLUCIÓN Nº 547-2011-SUNARP-TR-A

por cuanto el Especialista Legal no ha cumplido con consignar el sello de certificación de todas las fojas remitidas.

Se procede conforme a lo previsto por el artículo 148º del Código Procesal Civil que prevé (...)

2.2. Se pone en conocimiento del Juzgado que el actual titular registral del predio ubicado en Calle Mollendo Nº 221 – Asentamiento Humano Gráficos, inscrito en la partida P06012898 es Delia Marcela Abrill Sosa, quien no se aprecia que forme parte del proceso judicial del cual deriva la inscripción materia de rogatoria, debiendo aclarar el Juzgado si pese a ello se procederá a efectuar la inscripción solicitada, no habiendo manifestado nada en la subsanación remitida a este despacho.

2.4. Se le reitera que conforme a lo previsto por el artículo 51 del Reglamento General de los Registros Públicos deberá acompañarse Resolución expedida por el Juzgado a cargo en la cual se declaren consentidas todas las resoluciones que den mérito directo a inscripción (entiéndase también resoluciones aclaratorias).

Se procede en virtud de lo previsto por el artículo 51º del Reglamento General de los Registros Públicos (...)

(...)

III. FUNDAMENTOS DE LA APELACIÓN

El apelante argumenta en su escrito de apelación de fecha 25.05.2011 básicamente lo siguiente:

- Que las Resoluciones Judiciales son de carácter imperativo y de orden público por ende su cumplimiento es obligatorio.
- Que las copias de los actuados judiciales adjuntadas han sido debidamente certificadas.
- Que se ha cumplido con adjuntar oficio emitido por el juzgado disponiendo la cancelación del asiento 1, rubro C de la ficha registral Nº 3812.
- Que la presentante ha cursado carta notarial a la nueva propietaria Delia Marcela Abrill Sosa previniéndole que ha sido estafada.
- Que la transferencia que han efectuado los demandados constituye un acto doloso y de mala fe.

RESOLUCIÓN Nº 547-2011-SUNARP-TR-A

IV. ANTECEDENTE REGISTRAL

Está constituido por la partida registral Nº P06012898 (antes ficha cartón Nº 3812) en donde obra registrado el predio ubicado en calle Mollendo Nº

221 (Mz. M, Lt. 10) Asentamiento Humano Gráficos, distrito Alto Selva Alegre, provincia y departamento Arequipa.

Del asiento 001 (trasladado del asiento C 0001 de la ficha cartón Nº 3812) obra registrado el traslado de dominio en favor de los señores Manuel Espinoza Polar y Sonia Agostinelli Rodríguez, en mérito a la venta otorgada por SINAMOS según contrato privado de fecha 19.08.1978. La inscripción se realizó según presentación efectuada en fecha 06.12.1978.

Del asiento 004 (trasladado del asiento C 0002 de la ficha cartón Nº 3812) obra registrado el traslado de dominio en favor de Alfredo Oporto Núñez, según escritura pública otorgada en fecha 12.09.1994. La inscripción se realizó según presentación efectuada en fecha 13.09.1994.

En el asiento 008 aparece la medida cautelar de anotación de demanda interpuesta por Guillermo Rios Sotelo en contra de Manuel Espinoza Polar y Sonia Agostinelli Rodríguez, derivada del proceso Nº 104-93. La inscripción se realizó según presentación efectuada en fecha 28.12.1998.

En el asiento 0011 consta inscrito un nuevo traslado de dominio en favor de Delia Marcela Abrill Sosa según escritura pública otorgada en fecha 13.01.2010. La inscripción se realizó según presentación efectuada en fecha 14.01.2010.

Finalmente en el asiento 12 consta inscrita una hipoteca constituida a favor de Miguel Enrique Ampuero Abrill según escritura pública otorgada en fecha 02.08.2010. La inscripción se realizó según presentación efectuada en fecha 03.08.2010.

V. PLANTEAMIENTO DE LAS CUESTIONES

Interviene como ponente el Vocal (s) Julio Ernesto Escarza Benítez.

De lo expuesto y del análisis del caso, a criterio de esta Sala las cuestiones a dilucidar son las siguientes:

- ✓ ¿Cuáles son los efectos de una sentencia firme sobre nulidad de acto jurídico para la cual se anotó preventivamente la respectiva demanda?

RESOLUCIÓN N° 547-2011-SUNARP-TR-A

VI. ANÁLISIS

¿CUÁLES SON LOS EFECTOS DE UNA SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO PARA LA CUAL SE ANOTÓ LA RESPECTIVA DEMANDA?

1. Las anotaciones de demandas son asientos provisionales y transitorios que tienen por finalidad reservar la prioridad y advertir la existencia de una eventual causa de modificación del acto o derecho inscrito; así está normado en los artículos 64° y 65° inciso a) del Reglamento General de los Registros Públicos (RGRP).

De esta manera, cuando se presente el título que contenga la sentencia firme que declara fundada la pretensión accionada, el mismo retrotraerá sus efectos a la fecha de anotación de la demanda, en virtud a la prioridad ya reservada por dicha anotación. Por ello es que en el artículo 68° del RGRP, se ha establecido que: “Inscrito el acto o derecho cuya prioridad ha sido cautelada por la anotación preventiva, surtirá sus efectos desde la fecha del asiento de presentación de la anotación, salvo disposición distinta.”

Así mismo, sobre este tema, en el XXV Pleno del Tribunal Registral, desarrollado en sesión ordinaria realizada los días 12 y 13 de abril de 2007, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 15 de junio de 2007, se ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“EFECTOS DE SENTENCIA FIRME SOBRE NULIDAD DE ACTO JURÍDICO “

La sentencia firme que declara la nulidad de una transferencia de dominio, cualquiera sea el rubro en que se encuentre inscrita, retrotrae sus efectos a la fecha del asiento de presentación de la anotación de la demanda respectiva, enervando los asientos registrales incompatibles que hubieran sido extendidos luego de la referida anotación, tales como transferencias de propiedad, embargos, hipotecas, etc. En consecuencia, en la expedición de certificados de dominio y de gravámenes no serán considerados dichos asientos enervados”. Criterio sustentado en la Resolución N° 136-2007-SUNARP-TR-L del 05 de marzo de 2007.”

En los considerandos de la Resolución que sustentó este precedente tenemos los siguientes:

RESOLUCIÓN Nº 547-2011-SUNARP-TR-A

“(…) no es necesario que la sentencia de nulidad de acto jurídico de compraventa se hubiera pronunciado expresamente acerca de la nulidad o extinción de la vigencia de los asientos sobre transferencia de dominio extendidos en fecha posterior a la anotación de la demanda o a la nulidad del acto jurídico correspondiente, sino que en virtud a un razonamiento jurídico fundado en la normativa procesal civil (artículo 673º in fine 1) debe estimarse que dichos asientos han quedado enervados por el hecho de que cuando se produjeron las transmisiones de dominio existía una anotación preventiva en el registro que advertía de la posibilidad que el derecho adquirido quedara sin lugar y efecto alguno (…).

En ese sentido, si bien la sentencia (…) no se ha pronunciado expresamente por la nulidad de [las transferencias inscritas con posterioridad a la anotación de demanda] ello no significa que dichos asientos no deban ser afectados con la sentencia firme, puesto que como hemos precisado la misma retrotrae sus efectos a la fecha de la anotación de la demanda (…).

Admitir la tesis contraria, esto es que la anotación preventiva de una demanda de nulidad de acto jurídico o de nulidad de asiento registral, no afecta los derechos inscritos con posterioridad a dicha demanda que impliquen la transferencia del bien y que por tanto, resultan contradictorios con los alcances de la sentencia que en definitiva se emita en el proceso, haría ilusoria la referida medida cautelar, la misma que no tendría ninguna utilidad ni efecto jurídico.”

Si esto es así, queda claro, en el caso que nos ocupa, que la inscripción peticionada - de la sentencia que declara la nulidad del título de propiedad inscrito en el asiento 001 de la partida NºP06012898 (trasladado del asiento C 001 de la ficha Nº 3812)- surtirá efectos desde la fecha de presentación de la anotación de demanda, enervando por tanto las inscripciones que se hubieran verificado en fecha posterior a dicho evento y que resulten incompatibles con lo resuelto en la decisión judicial definitiva.

2. Además, del título materia del grado se advierte que el Registrador a cargo emitió una primera esquila de observación en fecha 01.03.2011 y ofició al juzgado para que se efectúen las aclaraciones correspondientes respecto a este aspecto.

RESOLUCIÓN Nº 547-2011-SUNARP-TR-A

Ante tal circunstancia el Juzgado ha emitido la Resolución Nº 103 de fecha 02.04.2011, en ella se dispone:

“CUMPLA el Registrador con efectuar la cancelación de la traslación de dominio del título de propiedad inscrito en el asiento 1, rubro c) de la ficha registral 3812 del Registro de Propiedad Inmueble, **BAJO RESPONSABILIDAD** (...)”.

Sobre el particular debe tenerse en cuenta que en el V Pleno del Tribunal Registral desarrollado en sesión ordinaria realizada los días 5 y 6 de setiembre de 2003, publicado en el diario oficial “El Peruano” el 20 de octubre de 2003, se ha aprobado el siguiente precedente de observancia obligatoria:

“CALIFICACIÓN DE RESOLUCIONES JUDICIALES

El Registrador no debe calificar el fundamento o adecuación a la ley del contenido de la resolución judicial. Conforme a lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 2011 del Código Civil, el Registrador está autorizado para solicitar aclaración o información adicional al Juez, cuando advierte el carácter no inscribible del acto que se solicita inscribir o la inadecuación o incompatibilidad del título con el antecedente registral. Si en respuesta a ello el Juez reitera el mandato de anotación o inscripción mediante una resolución, incorpora al fondo del proceso dicha circunstancia, y en consecuencia, al emitir pronunciamiento sustantivo, el mismo no puede ser objeto de calificación por parte del Registrador, siendo en estos casos, responsabilidad del magistrado el acceso al Registro del título que contiene el mandato judicial, de lo que deberá dejarse constancia en el asiento registral”. Criterio adoptado en las Resoluciones Nº 452-1998-ORLC/TR del 04 de diciembre de 1998, Nº 236-1999-ORLC/TR del 21 de setiembre de 1999, Nº 279-2000-ORLC/TR del 11 de setiembre de 2000, Nº 406-2000-ORLC/TR del 21 de noviembre de 2000, Nº 4352000-ORLC/TR del 13 de diciembre de 2000, Nº 448-2001-ORLC/TR del 17 de octubre de 2001, Nº 160-2001-ORLC/TR del 09 de abril de 2001, 070-2002-ORLC/TR del 04 de febrero de 2002, Nº 030-2003-SUNARP-TR-L del 23 de enero de 2003 y Nº 216-2003SUNARP/TR del 04 de abril de 2003.”

²⁴ La anotación de la demanda no impide la transferencia del bien ni las afectaciones posteriores, pero otorga prevalencia a quien ha obtenido esta medida.

²⁵RESOLUCIÓN Nº 547-2011-SUNARP-TR-A

En consecuencia, al haber reiterado el juzgado se proceda a extender la inscripción peticionada, no cabe emitir nuevos cuestionamientos al respecto, por lo que corresponde revocar el punto 2.2 de la esquila de observación recurrida.

3. En cuanto a la observación contenida en el punto 2.1 de la esquila reiterativa recurrida, debemos anotar que si bien en la copia adjuntada de la sentencia de primera instancia efectivamente no se ha colocado el sello de certificación en cada uno de los folios, como lo anota el Registrador, dichas copias sí contienen el sello y rúbrica del Especialista Legal en cada folio y el sello de certificación en la última foja, así mismo, no debe pasar desapercibido el hecho de que las indicadas copias han sido remitidas acompañadas de un Oficio emitido por el Juzgado; Por lo que podemos concluir, efectuando una valoración conjunta de dichos aspectos, que la constancia de certificación contenida en el último folio, surte efectos respecto de las demás fojas, de lo contrario ¿qué sentido tendría el sello y rubrica del Especialista Legal en cada folio?.

Además, en el caso particular que nos ocupa, requerir se adjunte copia certificada de la sentencia de primera instancia, resulta innecesario, toda vez que de los actuados judiciales presentados en un primer momento - como son Sentencia de Vista de Segunda instancia y Resolución emitida por la Suprema resolviendo el recurso de nulidad deducido- se puede advertir el sentido de lo resuelto por el órgano jurisdiccional, por lo que debe revocarse dicho aspecto de la observación recurrida.

4. En el punto 2.4 de la esquila recurrida el Registrador requiere se adjunte además de las aclaraciones que efectúe el juzgado, resolución que declare consentida la resolución aclaratoria.

Sobre el particular debemos mencionar que el aspecto de fondo que será materia de inscripción está constituido por lo resuelto por el órgano judicial en las sentencias correspondientes (Sentencia de Vista de Segunda instancia y Resolución emitida por la Corte Suprema resolviendo el recurso de nulidad deducido) que han adquirido autoridad de cosa juzgada.

En este caso, la aclaración complementaria emitida no podrá de ninguna manera modificar lo resuelto en última instancia, constituyéndose únicamente en elemento que tiende a ejecutar la decisión sustantiva emitida. En consecuencia, se revoca este aspecto cuestionado.

²⁵ Artículo 156.- Ponencias, votación y resolución del recurso:

²⁶RESOLUCIÓN Nº 547-2011-SUNARP-TR-A

5. Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 156^o2 del TUO Reglamento General de los Registros Públicos, esta instancia ha verificado que los derechos registrales están debidamente abonados.

VII. RESOLUCIÓN

Se *REVOCAN* los aspectos cuestionados en la esquila de observación recurrida, y se dispone la **INSCRIPCIÓN** del título venido en grado.

Regístrese y comuníquese.

PEDRO ÁLAMO HIDALGO

Presidente de la Quinta Sala del Tribunal Registral

JORGE LUIS TAPIA PALACIOS

Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

RAÚL JIMMY DELGADO NIETO

Vocal de la Quinta Sala del Tribunal Registral

²⁶ (...) Tratándose de los incisos a) y b) cuando el Tribunal Registral confirma o revoca las observaciones formuladas por el Registrador, también debe pronunciarse por la liquidación de derechos realizada por el mismo o, en defecto de ésta, determinar dichos derechos. (...)